

Document: Bestemmingsplan “Broksteeg 1 – 3 Schaijk”

IDN: NL.IMRO.xxyyzzz-OW01

Aanvrager: Gebr. Jonkergouw Beheer B.V.

Contactpersoon aanvrager: De heer W.M. Jonkergouw

Auteur: De heer ing. P.W.M. van de Ligt

Versie en datum:

Concept	5 maart 2021
Concept 2	21 mei 2021
Concept 3	4 juni 2021
Concept 4	11 april 2022
Ontwerp	-
Vastgesteld	-

bureau
leefomgeving



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging van het plangebied.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2 HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur	10
3 BEOOGDE SITUATIE	11
3.1 Achtergronden Tuinbouwbedrijf Jonkergouw.....	11
3.2 Motivatie ontwikkeling bedrijf.....	12
3.3 Locatiestudie verplaatsing bedrijf.....	13
3.4 Inrichting van de nieuwe locatie.....	17
3.5 Huisvesting arbeidsmigranten	19
3.6 Uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan	20
3.7 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten	22
3.8 Landschappelijke inpassing.....	23
4 BELEIDSASPECTEN	25
4.1 Rijksbeleid	25
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	25
4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	26
4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	27
4.1.4 Ladder duurzame verstedelijking.....	27
4.2 Provinciaal beleid	28
4.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	28
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	30
4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	32
4.3 Gemeentelijk beleid.....	34
4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd	34
4.3.2 Nota ‘Kwaliteitsverbetering’ gemeente Landerd	34
4.3.3 Beleid huisvesting van arbeidsmigranten Landerd 2020.....	37
5 SECTORALE ASPECTEN	41
5.1 Milieuaspecten.....	41
5.1.1 Milieueffectrapportage.....	41
5.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	43
5.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen.....	44

5.1.4 Wegverkeerslawaaï.....	46
5.1.5 Luchtkwaliteit	46
5.1.6 Geur.....	49
5.1.7 Externe veiligheid.....	51
5.2 Water	55
5.2.1 Huidige situatie watersysteem.....	55
5.2.2 Nieuwe situatie.....	56
5.2.3 Realisatie wateropgave	57
5.2.4 Reactie waterschap	57
5.3 Kabels, leidingen en straalpaden	58
5.4 Natuur	58
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	61
5.6 Verkeer en parkeren	63
5.7 Gezondheid.....	66
5.7.1 Effect veehouderijen	66
5.7.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen.....	68
5.7.3 Hoogspanningslijnen	69
6 JURIDISCHE ASPECTEN	70
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	70
6.2 Toelichting op de planregels.....	71
7 UITVOERBAARHEID.....	72
7.1 Economische uitvoerbaarheid	72
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	72
8 PROCEDURE.....	73

BIJLAGEN

Bijlage 1: ISL3a berekeningen omliggende veehouderijen

Bijlage 2: V-Stacks berekeningen omliggende veehouderijen

Separate bijlagen:

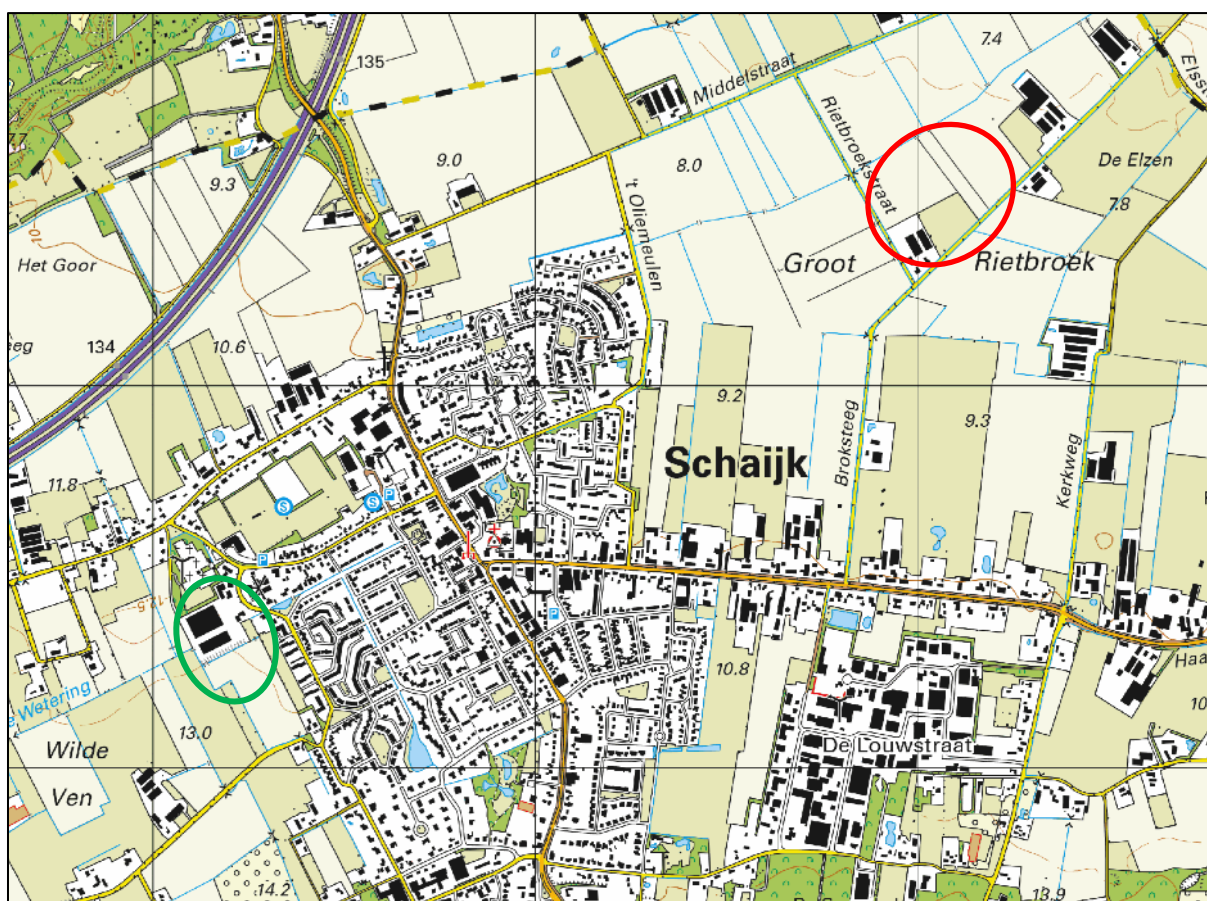
- Landschappelijk inpassingsplan (ViForis)
- Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek (Van Oort bodemonderzoek)
- Verkennend en aanvullend (water)bodemonderzoek (Van Oort bodemonderzoek)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (De Roever Omgevingsadvies)
- Onderzoek luchtkwaliteit (De Roever Omgevingsadvies)
- Infiltratieonderzoek (Van Oort bodemonderzoek)
- Waterhuishoudkundig plan (RoyalHaskoningDHV)
- Onderzoek stikstofdepositie (De Roever Omgevingsadvies)
- Quickscan flora en fauna (Buro Maerlant)
- Aanvullend vleermuis- en uilenonderzoek (Buro Maerlant)
- Archeologisch onderzoek (RAAP)
- Verkeerskundig onderzoek (Megaborn)

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. (hierna: “Tuinbouwbedrijf Jonkergouw”) is voornemens hun bedrijf verder te ontwikkelen door uit te breiden én huisvesting van arbeidsmigranten zo veel mogelijk te concentreren op het eigen bedrijf.

Het bedrijf is thans gevestigd op de Molenaarstraat 2 in Schaijk en heeft het reeds onder voorwaarden toestemming gekregen van de gemeenteraad om op de huidige locatie de beoogde bedrijfsontwikkeling te verwezenlijken. De gemeente Landerd heeft hieropvolgend het bedrijf echter gevraagd na te denken over een totale verplaatsing naar het buitengebied. Het verdient namelijk de voorkeur de verdere ontwikkeling van het bedrijf niet op de huidige locatie te laten plaatsvinden vanwege de ligging van het bedrijf aan de rand van de bebouwde kom. Naar aanleiding van het verzoek van de gemeente heeft het bedrijf onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een volledige verplaatsing van het bedrijf naar het agrarische buitengebied, waar de agrarische activiteiten beter op hun plaats zijn.



Afbeelding 1. Huidige locatie (groen omcirkeld) ten opzichte van de beoogde nieuwe locatie (rood omcirkeld)

Het bedrijf is in dat kader voornemens de beoogde bedrijfsontwikkeling niet op de huidige locatie te verwezenlijken maar het gehele bedrijf te verplaatsen naar de locatie Broksteeg 1-3, ten noordoosten van Schaijk. Op dit moment is op deze locatie een (verouderde) intensieve veehouderij gevestigd welke volledig kan worden gesaneerd. De locatie heeft daarmee voldoende potentie voor een volledige verplaatsing van het bedrijf. Enerzijds maakt de centrale ligging ten opzichte van de eigen landbouwgronden deze locatie ideaal en anderzijds ligt de locatie middenin primair agrarisch gebied (aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied). Deze omgeving is daarmee veel beter geschikt voor een (grootschalige) agrarische bedrijfsvoering dan de huidige locatie aan de Molenaarstraat.

Een verplaatsing van het bedrijf betekent een aanzienlijke verbetering van het woongenot en verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk. Daarnaast komt met een verplaatsing de huidige bedrijfslocatie vrij voor een passende herontwikkeling in de vorm van woningbouw. Op dit moment is woningbouw aan de westelijke zijde van Schaijk namelijk niet mogelijk vanwege de milieutechnische belemmeringen die de aanwezigheid van het bedrijf teweegbrengt, dit terwijl er wel nadrukkelijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

De thans aanwezige bebouwing op de beoogde nieuwe locatie, bestaande uit verouderde agrarische bebouwing, hebben geen toevoegde waarde voor het bedrijf. Deze bebouwing dient in dat kader dan ook volledig te worden gesloopt, alsook de voeropslagen en aanwezige infrastructuur. Alleen de twee aanwezige bedrijfswoningen dienen behouden te blijven. Vanuit een volledig gesaneerde situatie is het de bedoeling de locatie opnieuw op te bouwen in de vorm van een bedrijfshal met kantoren, opslag- en verwerkingsruimten en machineberging, twee logiesgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en bijbehorende infrastructuur. Op termijn is een tweede bedrijfshal voorzien.

De verplaatsing van het bedrijf naar de nieuwe locatie is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie is weliswaar een agrarisch bouwvlak aanwezig, deze is echter te beperkt van omvang om de verplaatsing van het bedrijf te faciliteren. Tevens is huisvesting van arbeidsmigranten in de beoogde omvang op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwvlak uitgebreid tot een omvang van 7 ha zodat het van voldoende omvang is voor de verplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Ook wordt door onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geboden tot het huisvesten van maximaal 204 arbeidsmigranten. Het omzetten van de huidige locatie naar een woningbouwlocatie maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan, dit zal door middel van een separate planologische procedure worden geregeld.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie Broksteeg 1-3 ligt ten noordoosten van Schaijk. Dit betreft een (half)open ontginningslandschap, gekenmerkt door grootschaligheid, lange rechte wegen voorzien van bomenrijen, een agrarisch grondgebruik met lange rechte watergangen en de aan de wegen verspreid gelegen agrarische bedrijven. Rondom de agrarische bedrijven is veelal een erfbeplanting aanwezig.

De beoogde nieuwe locatie ligt op de hoek van de Broksteeg en Rietbroekstraat en wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang. De Broksteeg sluit in zuidelijke richting aan op de Pastoor van Winkelstraat, die de belangrijkste oostelijke entree van Schaijk verzorgt. De Pastoor van Winkelstraat kenmerkt zich als een karakteristiek bebouwingslint, hoofdzakelijk bestaande uit woningen, op sommige plekken afgewisseld met agrarische bedrijven. In noordoostelijke richting sluit de Broksteeg aan op de Elsstraat, die weer aansluit op de N277.

Thans is op de locatie zelf een intensieve veehouderij gevestigd. Deze intensieve veehouderij bestaat uit twee bedrijfswoningen met daarachter twee stallen, een werktuigenloods en voeropslagen. Rondom de locatie bevinden zich, op ruime afstand, andere agrarische bedrijven, veelal intensieve veehouderijen. De meest dichtbijgelegen rand van de bebouwde kom van Schaijk (weg 't Oliemeulen) ligt op een afstand van 700 meter ten westen van deze locatie. De Pastoor van Winkelstraat met de daaraan gelegen burgerwoningen ligt op circa 800 meter afstand ten zuiden van de locatie.

I.3 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde nieuwe locatie van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Landerd” (vastgesteld d.d. 23 mei 2013) en het bestemmingsplan “Parapluplan wonen en parkeren Landerd” (vastgesteld d.d. 27 juni 2019). Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd als ‘Agrarisch – 1’ en daarbij deels voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 1,23 ha met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ en de maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Landerd”, begrenzing plangebied in rood weergegeven

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie. Ter plaatse van het bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Door de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ is er echter wel een intensieve veehouderij toegestaan. Het bouwvlak mag, onder voorwaarden, volledig worden bebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Naast de agrarische bestemming geldt voor de locatie ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ en ‘wro-zone – omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid’. In het als zodanig aangewezen landbouwontwikkelingsgebied is het toegestaan voor intensieve veehouderijen zich te vestigen op een bestaand agrarisch bouwvlak.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bestemming gehandhaafd. Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij is op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. Om te voorkomen dat er in de toekomst echter een nieuwe intensieve veehouderij zich op de locatie vestigt wordt de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ echter van het bouwvlak verwijderd.

Het bouwvlak heeft thans een te beperkte omvang om het volledige bedrijf te kunnen faciliteren. Het bouwvlak wordt in dat kader uitgebreid tot een omvang van 7 ha. Om het huisvesten van arbeidsmigranten mogelijk te maken wordt de

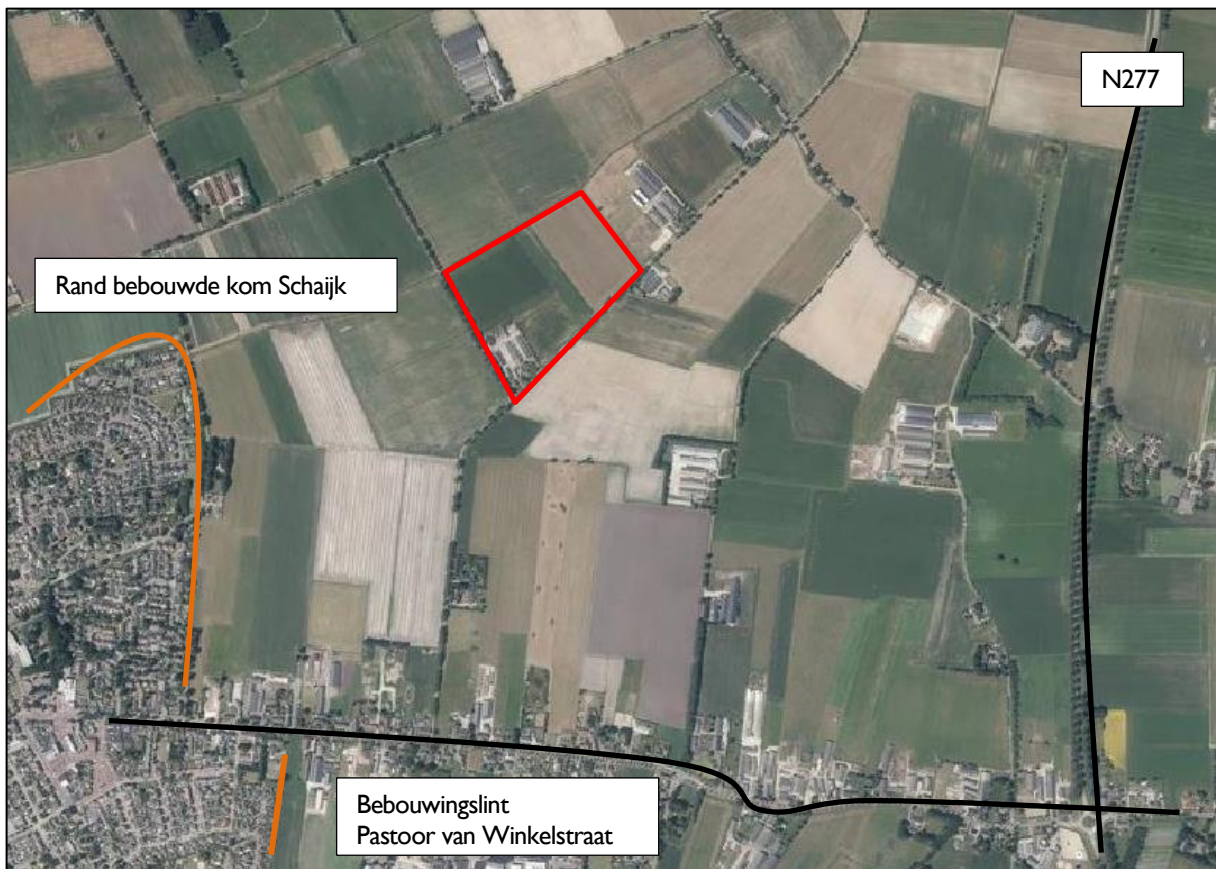
aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' aan het bouwvlak toegekend. Met de verplaatsing van het bedrijf bevat het bestemmingsplan tevens een voorwaardelijke verplichting waarmee de landschappelijke inpassing van de locatie, het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en het realiseren van een goede ontsluiting wordt gewaarborgd.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het plangebied gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving aan bod.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landerd ten noordoosten van de kern Schaijk, aan de Broksteeg 1-3. Schaijk maakt onderdeel uit van de gemeente Landerd, gelegen in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. Schaijk telt ruim 7.200 inwoners.



Afbeelding 2. Luchtfoto Broksteeg 1-3 en wijde omgeving, begrenzing plangebied in rood weergegeven

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ontginningslandschap, welke het agrarische gebied ten noorden van Schaijk karakteriseert. Thans is op de locatie een intensieve veehouderij gevestigd. De inrichting bestaat uit twee bedrijfswoningen met daarachter twee stallen, een werktuigenloods en voeropslagen. Op basis van een milieuvergunning d.d. 16 januari 1997 mogen binnen de inrichting 480 vleeskalveren A4.100 en 100 vleesstieren A6.100 worden gehouden. Totale vergunde ammoniakemissie bedraagt 2.210 kg NH₃/jaar, de vergunde geuremissie bedraagt 20.648 OU/m³ en de vergunde fijn stofemissie bedraagt 32.840 kg PM₁₀/jaar.

Het resterende deel van het plangebied betreffen onbebouwde agrarische gronden, in gebruik voor akkerbouw.



Afbeelding 3. Luchtfoto Broksteeg 1-3 en directe omgeving, begrenzing plangebied in rood weergegeven

De huidige bebouwing binnen het plangebied concentreert zich op de hoek van de Broksteeg en Rietbroekstraat. Beide wegen vormen respectievelijk tevens de zuidelijke en westelijke grens van het plangebied. Beide wegen worden begeleid door een wegbeplanting. Voor het overige vormt de erfbeplanting rond het huidige bedrijf de enige vorm van opgaande beplanting binnen het plangebied. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een rechte watergang, welke de waterhuishouding van het agrarische gebied verzorgt. Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan andere onbebouwde agrarische gronden. Verder in oostelijke richting bevindt zich een intensieve veehouderij. Aan de overzijde van de Broksteeg, tegenover de intensieve veehouderij, bevindt zich een grondgebonden agrarisch bedrijf.



Afbeelding 4. Impressie Broksteeg (richting het oosten)



Afbeelding 5. Impressie Rietbroekstraat (richting het noorden)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het gebied “Groot Rietbroek”, welke grofweg het gebied ten noordoosten van Schaijk omvat. Dit laaggelegen gebied betreft een rivierkleigebied. De waterstaatkundige toestand was voorheen de remmende factor in de ontwikkeling van het gebied. De eerste nederzettingen ontstonden op de overgang naar de hoger gelegen heidegronden (het bebouwingslint van de Pastoor van Winkelstraat). Na het sluiten van de Beerse Overlaat in 1942 kon de waterhuishouding van het gebied beter worden geregeld en is het gebied planmatig ontgonnen voor een agrarisch gebruik.



Afbeelding 6. Open landschap Groot Rietbroek



Afbeelding 7. Erbplanting rond agrarische bedrijven

De grootschalige ontginning van het gebied is nog steeds duidelijk herkenbaar in het huidige landschap. Het landschap is open en grootschalig van opzet. De (water)wegenstructuur is rechtlijnig en rationeel uitgevoerd. De wegen worden daarbij begeleid door wegbeplanting.

Verspreid aan de wegen bevinden zich diverse agrarische bedrijven. Deze bedrijven worden omzoomd door erfbeplanting. Samen met de wegbeplanting vormt deze erfbeplanting de enige opgaande beplanting in het gebied.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landerd. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door de agrarische functie. Verspreid over het buitengebied zijn agrarische bedrijven gelegen, waaronder (intensieve) veehouderijen. Ook in Groot Rietbroek en dus de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op enige afstand voornamelijk (grootschalige) intensieve veehouderijen.

Onbebouwde gronden tussen de agrarische bedrijven zijn in gebruik als landbouwpercelen.

De dorpsrand van Schaijk, met de woonwijken, bevindt zich op een afstand van circa 700 meter ten westen van het plangebied. Het bebouwingslint van de Pastoor van Winkelstraat bevindt zich op een afstand van circa 800 meter ten zuiden van het plangebied.



Afbeelding 8. Luchtfoto huidige bebouwing plangebied

3 BEOOGDE SITUATIE

Aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk is Tuinbouwbedrijf Jonkergouw gevestigd. Dit is een vollegrondstuinbouwbedrijf, gespecialiseerd in de productie van peen en prei. De productie van deze groenten vindt plaats in de volle grond. Hiervoor beschikt het bedrijf over een areaal van circa 1.600 ha aan landbouwgronden, voornamelijk gelegen in een straal van 25 km rondom Schaijk. Alle groenten gaan direct na de oogst naar de bedrijfslocatie in Schaijk waar de groenten worden gewassen, gesorteerd, ingepakt of verpakt en klaar gemaakt voor uitlevering.

Het bedrijf ligt aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Schaijk, op de overgang met het agrarische buitengebied. Door de gunstige teeltomstandigheden voor peen en prei, de specifieke kennis van de omgeving en de professionaliteit van de bedrijfsvoerders hebben ertoe geleid dat het bedrijf in de loop der tijd fors is gegroeid van een doorsnee gemengd agrarisch familiebedrijf naar een vollegrondstuinbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang. Op dit moment heeft het bedrijf 20 vaste medewerkers en 400 tot 450 arbeidsmigranten in dienst. In de zomerperiode, van eind mei tot half september, werken ook nog zo'n 200 scholieren op het bedrijf (voornamelijk preipoten).

3.1 Achtergronden Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Sinds 1960 is het bedrijf op de huidige locatie aan de Molenaarstraat gevestigd. De ouders van de huidige bedrijfsvoerders hadden hier een klein gemengd agrarisch bedrijf; er werd vee gehouden (varkens, kippen en koeien) en op de huiskavel van 3,5 ha werd op kleine schaal tuinbouw bedreven. De tuinbouwtek kreeg steeds meer de overhand en groeide gestaag. Vooral de teelt van peen en prei bleek door het klimaat en de lokale bodemeigenschappen bijzonder passend. In de jaren '80 van de vorige eeuw traden de zonen toe tot het bedrijf (de huidige bedrijfsvoerders), werd het houden van vee afgestoten en werd volledig ingezet op de tuinbouw. Inmiddels zijn ook de kinderen van de huidige bedrijfsvoerders toegetreden tot het bedrijf. Daarmee is bedrijfsopvolging dus verzekerd en staat de 3^e generatie klaar om het bedrijf voort te zetten in de toekomst.

Het bedrijf bewerkt thans circa 1.600 ha aan landbouwgronden in de omgeving van Schaijk. In het kader van teeltwisseling worden veel landbouwgronden uitgeruild met andere agrariërs en worden naast peen en prei op kleinere schaal andere gewassen geteeld, te weten aardappelen, bieten, bloembollen, spinazie, uien, maar ook mais en gras.

Plaatje, te maken door Wouter

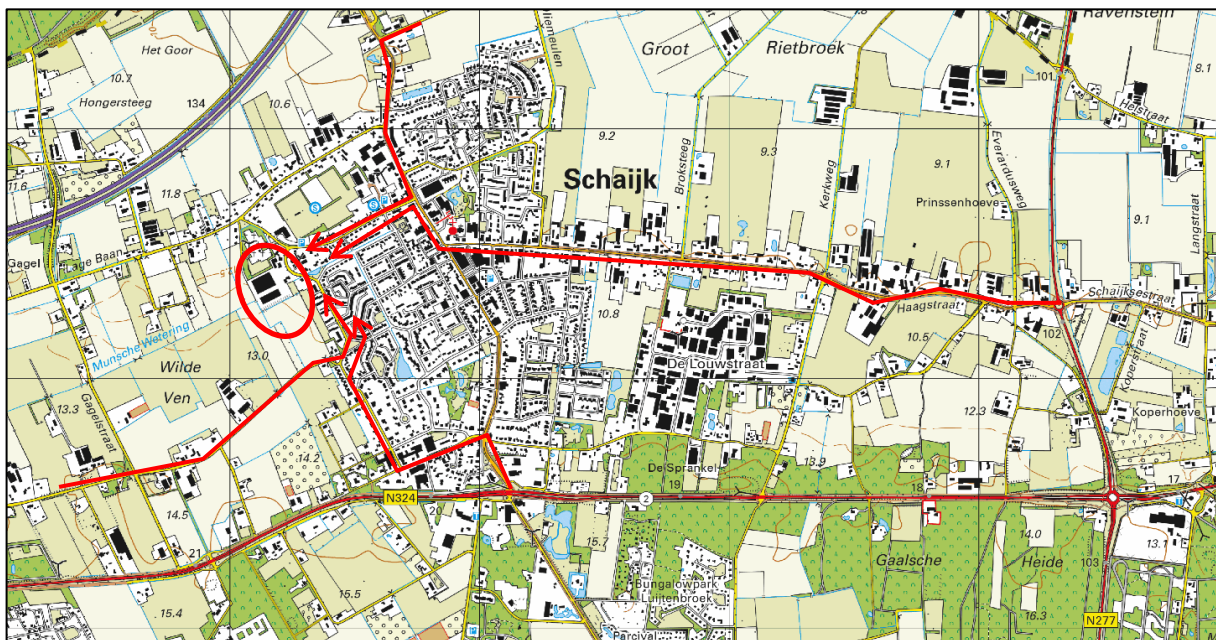
Afbeelding 9. Indicatie ligging landbouwgronden in gebruik door het bedrijf rondom Schaijk

Waar het bedrijf eerst, zoals te doen gebruikelijk, leverde aan de veiling en andere coöperaties kenmerkt het bedrijf zich nu door de rechtstreekse levering aan de supermarkt, groothandel en retail. De producten van het bedrijf komen rechtstreeks terecht in zo'n 4.000 winkels, in zowel Nederland als België. Het bedrijf levert onder andere aan Albert Heijn, Jumbo, Aldi, Lidl en Superunie (inkooporganisatie van 27 kleinere supermarktketens). Hierdoor is nagenoeg elke peen die verkocht wordt in een Nederlandse supermarkt direct afkomstig van Tuinbouwbedrijf Jonkergrouw.

Het gehele jaar door verwerkt het bedrijf peen, maar het teeltseizoen loopt vooral van juni t/m november. In het laagseizoen van peen (december t/m mei) wordt juist ingezet op de teelt van (winter)prei. Het gehele productieproces van deze gewassen heeft het bedrijf in eigen hand. Los van bemesten (waarvoor loonwerkers of andere agrariërs (veehouders) worden ingehuurd) wordt de grondbewerking, het zaaien, gewasverzorging en vervoer naar de bedrijfslocatie zelf verzorgd, met eigen materieel.

Op de bedrijfslocatie vinden daarna de volgende activiteiten plaats: bij binnenkomst wordt het gewas gespoeld en nagespoeld, gesorteerd in een van de sorteerlijnen en ten slotte nog gecontroleerd. Het product wordt voor de houdbaarheid daarna in een shockkoeler binnen 8 minuten teruggekoeld tot 1 ° C. Daarna wordt het product verpakt en geëtiketteerd zodat het product kant en klaar is voor de afnemer. Ten slotte wordt het product geladen op een vrachtwagen in een van de aanwezige dockshelters.

De forse groei die het bedrijf heeft doorgemaakt leidt inmiddels tot overlast in de bebouwde kom die tot tegen het bedrijf is aangegroeid. De overlast wordt voornamelijk veroorzaakt door de grote aantallen vrachtwagens, tractoren en personenauto's die dagelijks van en naar het bedrijf rijden over (dorps)wegen die daarvoor niet specifiek zijn ingericht.



Abbeelding 10. Huidige verkeersstromen van en naar het bedrijf vanuit alle windrichtingen, door de bebouwde kom van Schaijk

3.2 Motivatie ontwikkeling bedrijf

Door de ontwikkeling van het bedrijf, als gevolg van groei (het is de algemene tendens dat er steeds meer groenten gegeten worden) en door een sterkere behoefte aan ruimte, is het noodzakelijk voor het bedrijf om een ontwikkelingslag te maken. De doelstellingen hierbij zijn onder andere het realiseren van een efficiëntere bedrijfsvoering waarbij het

realiseren van meer ruimte (bedrijfshallen) centraal staat (voor met name een voldoende opslag van fust en ander verpakkingsmateriaal en stalling van het omvangrijke machinepark) en het zoveel mogelijk concentreren van huisvesting van arbeidsmigranten op eigen terrein. Het bedrijf moet uitbreiden om de gewenste bedrijfsvoering op niveau te houden en de noodzakelijke groei te waarborgen.

Het bedrijf heeft onder voorwaarden goedkeuring van de gemeenteraad om op de huidige locatie deze ontwikkelingslag te maken. De huidige moderne bedrijfsbebouwing dient daarbij verder te worden uitgebreid. Dit geldt ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten, welke aan alle wensen en eisen voldoet.

In de uitwerking van de bedrijfsontwikkeling op de huidige locatie zou dan onder meer aandacht moeten zijn voor;

1. Kwaliteitsverbetering in de vorm van landschappelijke inpassing;
2. Het onderzoeken van andere ontsluitingsmogelijkheden wat verkeers- en geluidsoverlast op de Molenaarstraat kan tegengaan;
3. Het onderzoeken van een oriëntatie van de bedrijfsvoering aan de andere zijde van het bedrijf wat geluidsoverlast voor de bewoners aan de Molenaarstraat tegengaat.

Waar het bedrijf de dringende noodzaak ervaart in de nabije toekomst verder te groeien kan dit leiden tot meer overlast bij omwonenden. De gemeente Landerd heeft het bedrijf derhalve benaderd met het verzoek al de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een volledig nieuwe locatie die meer geschikt is voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Het verdient de voorkeur de ontwikkeling van het bedrijf elders te laten plaatsvinden om zo de overlast bij omwonenden in de bebouwde kom van Schaijk niet te laten toenemen c.q. weg te nemen. Het bedrijf heeft met dit verzoek ingestemd en is op zoek gegaan naar een geschikte nieuwe locatie in het buitengebied.

3.3 Locatiestudie verplaatsing bedrijf

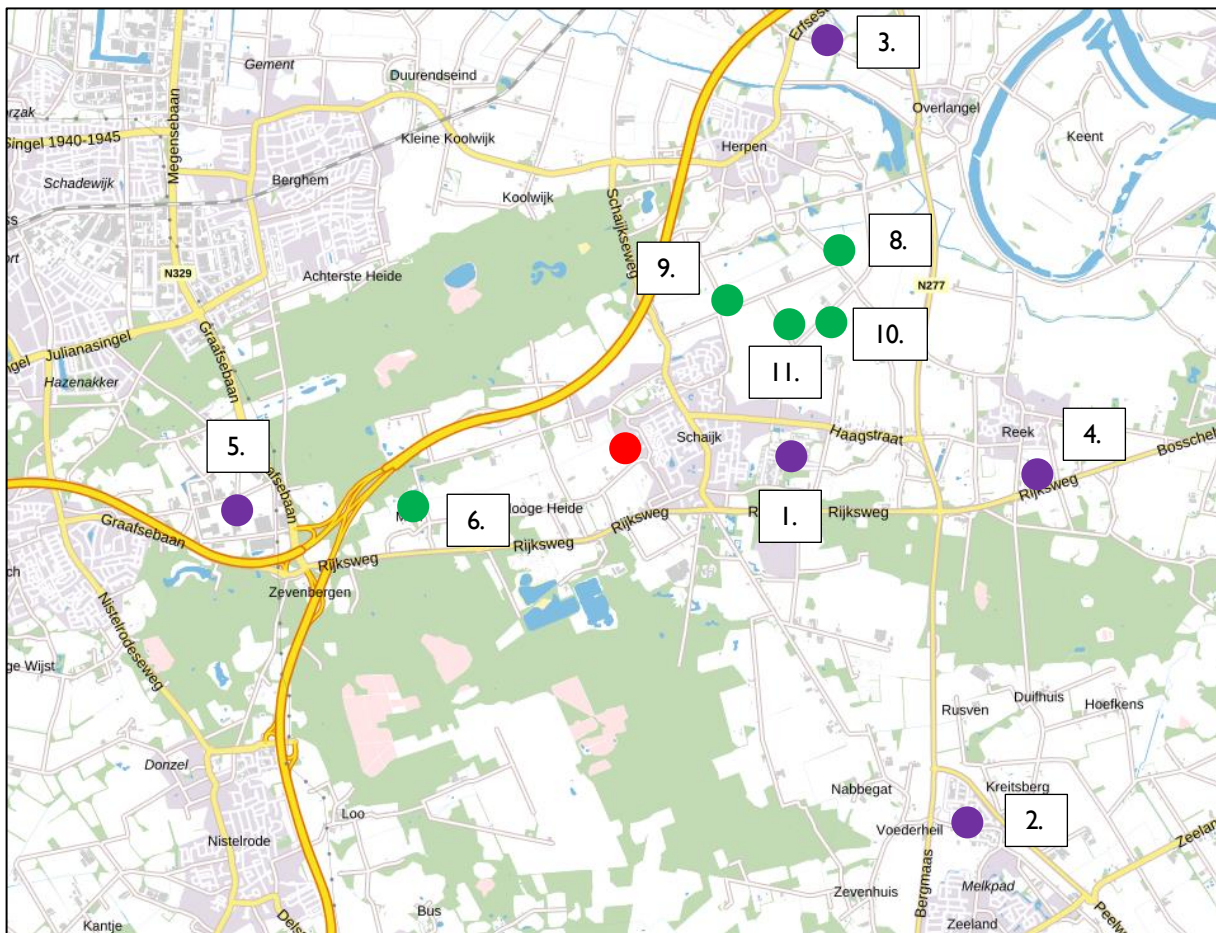
Een bedrijfsverplaatsing is alleen toereikend als het volledige bedrijf wordt verplaatst. Een gedeeltelijke verplaatsing of bijvoorbeeld een ingebruikname van een tweede locatie is in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering niet mogelijk. Alle processen op het bedrijf dienen derhalve gebundeld te blijven op één locatie, maar wel op een locatie die voldoende omvang heeft (tussen 5 en 7 ha), in de nabijheid ligt van de landbouwgronden, maar die de bebouwde kom van Schaijk ontziet van de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten.

De binding van het bedrijf met Schaijk is groot. Hier liggen de roots van het bedrijf en het bedrijf wil hier ook graag blijven. Niet tenminste vanwege het feit dat de landbouwpercelen rondom Schaijk liggen. Veel lokale jeugd heeft op het bedrijf gewerkt of werkt er nog in de zomerperiode. De binding met Schaijk uit zich ook door sponsorering van lokale verenigingen, waaronder ook de carnavalsvereniging. Elk jaar wordt een deel van een bedrijfshal beschikbaar gesteld om carnavalswagens te bouwen.

De volgende mogelijke locaties voor bedrijfsverplaatsing zijn door Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, in samenspraak met betreffende gemeente, onderzocht:

- Bedrijventerreinen in de regio:
 - De Louwstraat Schaijk
 - Voederheil Zeeland
 - De Bulk tussen Herpen en Ravenstein
 - Voormalig ITC terrein Reek
 - Vorstengrafdonk Oss
- Koekampweg 2 Schaijk
- Elsstraat 15 Herpen
- Middelstraat 5 Schaijk
- Broksteeg 4 Schaijk

- Broksteeg 1-3 Schaijk



Afbeelding 11. Onderzochte locaties voor bedrijfsverplaatsing (huidige locatie rood aangeduid, bedrijventerreinen paars en agrarische locaties groen)

Al deze locaties, behalve de locatie aan de Broksteeg 1-3, bleken niet geschikt. Hierna is per locatie aangegeven waarom.

Bedrijventerrein De Louwstraat Schaijk (nummer 1 op afbeelding 11)

Dit bedrijventerrein ligt ten oosten van Schaijk. Op dit bedrijventerrein is geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Bedrijventerrein Voederheil Zeeland (nummer 2 op afbeelding 11)

Dit bedrijventerrein ligt ten noorden van Zeeland. Op de eerste plaats ligt dit bedrijventerrein niet nabij de landbouwgronden. Op de tweede plaats is op dit bedrijventerrein geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan om deze twee redenen hier niet naar toe verplaatsen.

Bedrijventerrein De Bulk Ravenstein (nummer 3 op afbeelding 11)

Dit bedrijventerrein ligt tussen Herpen en Ravenstein. Op de eerste plaats ligt dit bedrijventerrein aan de rand van de landbouwgronden. Op de tweede plaats is op dit bedrijventerrein geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan om deze twee redenen hier niet naar toe verplaatsen.

Voormalig ITC terrein Reek (nummer 4 op afbeelding 11)

Dit woon- en werkterrein ligt ten zuiden van Reek. Op dit bedrijventerrein is geen vrije kavel of bestaand bedrijf beschikbaar van een omvang van 5 tot 7 ha. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss (nummer 5 op afbeelding 11)

Dit bedrijventerrein ligt tussen Schaijk en Heesch. Dit bedrijventerrein is bedoeld en ingericht voor zware industrie (milieucategorie 3 en 4). Lichtere vormen van bedrijvigheid, zoals agrarische bedrijvigheid, zijn hier niet toegestaan. Daarnaast zijn agrarische bedrijfsactiviteiten ook niet passend op een bedrijventerrein voor zware industrie. Hygiënisch werken, voedselveiligheid en in een gezonde omgeving is voor het bedrijf vitaal, in een omgeving met zware industrie is dit niet te garanderen. Het bedrijf kan hier daarom niet naar toe verplaatsen.

Koekampweg 2 Schaijk (nummer 6 op afbeelding 11)

Deze locatie is in eigendom en ligt ten westen van de bebouwde kom van Schaijk, in buurtschap Mun. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Kenmerkend is de ligging tussen de snelweg A50 en de provinciale weg N324. Beide wegen komen ten westen van deze locatie samen. Ten noorden van de snelweg A50 liggen de Gemeentebossen Oss en ten zuiden van de provinciale weg ligt de Maashorst. Beide bos- en natuurgebieden worden fysiek van elkaar gescheiden door deze wegen met daartussen het buurtschap Mun.

Om beide bos- en natuurgebieden met elkaar te verbinden is ertussen een ecologische verbindingzone gerealiseerd. Deze ecologische verbindingzone ligt rond de locatie Koekampweg 2. Er liggen thans zelfs concrete plannen deze ecologische verbindingzone verder te versterken.

Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van de ecologische verbindingzone leidt tot een verstoring van flora en fauna die zich tussen beide bos- en natuurgebieden willen verplaatsen. Het toestaan van een vestiging van het bedrijf op deze locatie zou derhalve in strijd zijn met de natuurdoelstellingen van de ecologische verbindingzone. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevalen.

Elstraat 15 Herpen (nummer 8 op afbeelding 11)

Deze locatie is in eigendom en ligt tussen Schaijk en Herpen, op korte afstand van de gekozen locatie Broksteeg 1-3. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. Deze locatie bevindt zich echter ten zuiden van de Erfdijk. De Erfdijk is een door het landschap slingerend dijkje dat vroeger Herpen moest beschermen tegen het Maaswater dat uit het zuidoosten kwam. De Erfdijk is aangelegd rond 1300 en is daarmee één van de eerste dijken in het Maasland. Vroeger brak de dijk nog wel eens door waardoor achter de dijk een “wiel” ontstond. Wielen zijn diepe plassen gelegen aan een dijk die zijn ontstaan door een plaatselijke dijkdoorbraak waarbij het water met grote kracht het achterliggende land binnen kolkte. Heden ten dage betreffen dit vijvers en andere waterpartijen rond de Erfdijk. Dit beschermde cultuurhistorisch waardevolle element mag niet aangetast worden. Daarnaast geldt voor de Erfdijk dat deze eveneens geldt als een ecologische verbindingzone; natuur moet hier de ruimte krijgen zich te kunnen ontwikkelen.

Een landbouwbedrijf van bovengemiddelde omvang aan de rand van het cultuurhistorische en ecologische landschap van de Erfdijk is daarom niet gewenst. Een landbouwbedrijf van kleinere omvang zou wel mogelijk zijn, maar dat is vanuit het bedrijf niet wenselijk (bundeling op één locatie met alle voorzieningen op één plek heeft de nadrukkelijke voorkeur). In samenspraak met de gemeente Oss is deze locatie daarom afgevalen.

Middelstraat 5 Oss (nummer 9 op afbeelding 11)

Deze locatie zou verworven kunnen worden en ligt ten noorden van de bebouwde kom van Schaijk. Thans is hier een intensieve veehouderij gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. De afstand tot de bebouwde kom van Schaijk bedraagt echter maar 260 meter. Doel van de verplaatsing van het bedrijf is het juist wegnemen van hinder door het bedrijf in de bebouwde kom. Door de korte afstand van deze locatie tot de bebouwde kom is hinder door het bedrijf

in de toekomst op voorhand niet uit te sluiten waardoor in dat geval geen sprake is van een volledige uitsluiting van hinder in Schaijk, maar van een verplaatsing van de hinder van de omgeving Molenaarstraat naar de omgeving 't Oliemeulen. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevalen.

Broksteeg 4 Schaijk (nummer 10 op afbeelding 11)

Deze locatie is in eigendom en ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Schaijk, op korte afstand van de gekozen locatie Broksteeg 1-3. Thans is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Gelegen temidden van de landbouwgronden zou dit een locatie met potentie zijn. Schuin tegenover deze locatie bevindt zich echter een grote en actieve intensieve veehouderij (een varkenshouderij). De aanwezigheid van deze veehouderij met dito geurbelasting brengt belemmeringen met zich mee voor de mogelijkheden op deze locatie. In de te realiseren huisvesting voor arbeidsmigranten en delen van de bedrijfsbebouwing (waar personen permanent aanwezig zijn) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zo dichtbij een intensieve veehouderij wordt een te hoge geurbelasting ervaren waardoor niet voldaan kan worden uit de eisen van de Wet geurhinder en veehouderij c.q. de gemeentelijke geurverordening. In samenspraak met de gemeente Landerd is deze locatie daarom afgevalen.

Andere locaties die niet op een bedrijventerrein liggen of die geen eigendom zijn c.q. kunnen worden verworven zijn ten slotte ook nog bekeken. Daarbij is met name gekeken naar mogelijke locaties in de directe nabijheid van de provinciale wegen N324 en N277 zodat de ontsluiting van het bedrijf gemakkelijk te organiseren zou zijn. Dergelijke locaties waren echter niet concreet beschikbaar. Het bedrijf heeft in de nabijheid van de provinciale wegen wel landbouwgronden in eigendom. Door middel van het creëren van een nieuwe (bebouwde) locatie zou het bedrijf naar een van hun landbouwgronden kunnen verplaatsen. In dat geval is sprake van nieuwvestiging. Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet toegestaan. Hierdoor is het niet mogelijk landbouwgronden om te zetten naar een bebouwde locatie.

De locatie aan de Broksteeg 1-3 heeft wél potentie (nummer 11 op afbeelding 10). Deze locatie is in eigendom. Gelegen aan de noordoostelijke zijde van Schaijk, staat op dit moment op deze locatie een (verouderde) intensieve veehouderij welke volledig kan worden gesaneerd. De locatie heeft daarmee voldoende potentie voor een volledige verplaatsing van het bedrijf. Enerzijds maakt de centrale ligging ten opzichte van de landbouwgronden deze locatie ideaal en anderzijds liggen er geen functies omheen die overlast kunnen ondervinden van of hebben op de verplaatsing van het bedrijf en de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de afstanden tot de bebouwde kom van Schaijk voldoende zodat kan worden gewaarborgd dat de activiteiten op deze locatie niet leiden tot hinder in Schaijk.

Een verplaatsing van het bedrijf betekent een aanzienlijke verbetering van het woongenot en de verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk. Daarnaast komt met een verplaatsing de huidige bedrijfslocatie vrij voor een passende herontwikkeling in de vorm van woningbouw. Op dit moment is woningbouw aan de westelijke zijde van Schaijk niet mogelijk vanwege de milieutechnische belemmeringen die de aanwezigheid van het bedrijf teweegbrengt, dit terwijl er wel de komende jaren nadrukkelijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

De thans aanwezige bebouwing op de locatie Broksteeg 1-3, bestaande uit verouderde stallen en een werktuigenloods, hebben geen toevoegde waarde voor het te verplaatsen bedrijf. Deze bebouwing dient in dat kader dan ook volledig te worden gesloopt, alsook de voeropslagen en aanwezige infrastructuur. De twee aanwezige bedrijfswoningen zijn van voldoende kwaliteit om te behouden. Deze woningen kunnen in de nieuwe situatie wederom dienstdoen als bedrijfswoningen, met in het bijzonder als zijnde beheerderswoningen voor de ter plaatse te huisvesten arbeidsmigranten.

3.4 Inrichting van de nieuwe locatie

Autonome ontwikkelingen in het bedrijf en de levering aan de afnemers enerzijds, maar ook de toegenomen mechanisatiegraad van machines en werktuigen anderzijds, nopen ertoe dat een adequaat bedrijfsterrein en afdoende bedrijfsbebouwing benodigd is en blijft.

Het bedrijf levert hun producten rechtstreeks aan supermarkten, groothandel en andere retail. Elke afnemer hanteert een eigen, aparte verpakking en fust. Dit kan een doosje, kistje, plastic bakje of kratje zijn. Vanuit richtlijnen in het kader van voedselveiligheid (BRC en PlanetProof) is het noodzakelijk dat al het verpakkingsmateriaal en fust inpandig wordt opgeslagen en op het bedrijf gewerkt wordt conform het principe van een gescheiden schone en vuile weg. Om altijd voldoende verpakkingsmateriaal en fust in voorraad te hebben (zodat geen halfllege vrachtwagens vanuit de afnemers naar het bedrijf moeten om fust te retourneren) is veel opslagcapaciteit benodigd. Het bedrijf heeft hiervoor thans onvoldoende ruimte en dat leidt daarmee tot een minder efficiënt bedrijfsproces.

Het bedrijf beschikt verder over een omvangrijk machinepark. Al het werk op het land wordt door eigen machines ingevuld (behalve bemesten). Het materieel is daarbij als 'kwetsbaar' materieel aan te merken, vanwege onder andere:

- materieel bevat hoge mate van technologie en elektronica (boardcomputers, GPS, etc.);
- materieel bevat draaiende, onbeschermd (tegen weersinvloeden) onderdelen; bij stilstand c.q. indien materieel niet in gebruik is, leidt dit tot roestvorming, 'vastlopende' onderdelen en derhalve storingen en dergelijke met een toename aan onderhoud / reparatie tot gevolg;
- divers materieel is zeer gevoelig voor inbraak; extra bescherming achter slot en grendel via bebouwing en daardoor uit het zicht onttrekken is noodzakelijk;
- diverse machines / werktuigen zijn maar een deel van het jaar inzetbaar. In de tijd dat het materieel niet gebruikt wordt is inpandige stalling vereist.

Binnen het bedrijf zijn reeds faciliteiten aanwezig en noodzakelijk ten behoeve van onder andere het stallen / parkeren van het materieel en machines in bedrijfsbebouwing als ook het repareren, reinigen en onderhouden van het materiaal in eigen beheer (werkplaats).

Als gevolg van de bovengemiddelde omvang van het bedrijf is het aantal werktuigen wat gebruikt wordt groot. Deze machines zijn kostbaar in aanschaf, maar halen betere rendementen in het werk. Het bedrijf heeft derhalve relatief veel kostbaar seizoensgebonden materieel. Het bedrijf heeft inmiddels meer werktuigen, machines en dergelijke dan dat er stallingsruimte beschikbaar is.

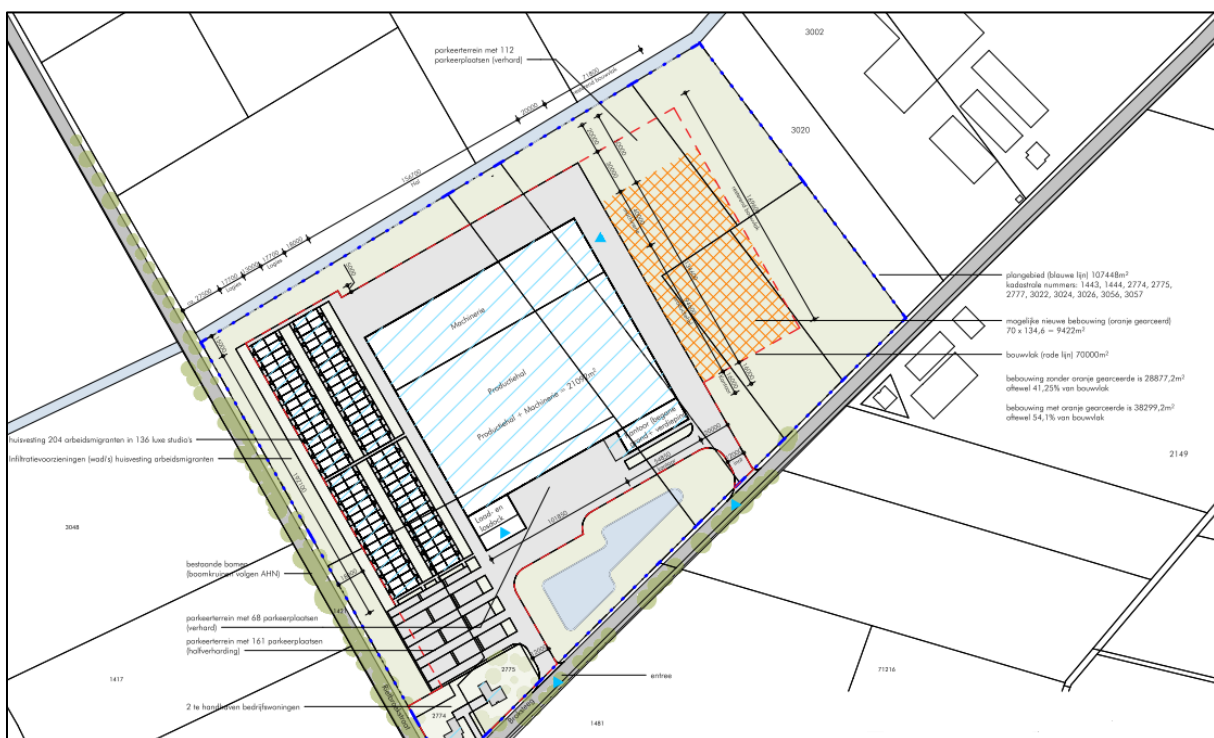
Als voorloper in de sector is het bedrijf constant bezig om hun gewassen zo goed en duurzaam mogelijk te produceren. Het bedrijf voldoet daarmee aan de strenge eisen van BRC en PlanetProof. Deze eisen worden echter steeds scherper, wat het bedrijf noodzaakt verder te investeren in een duurzame productie. Dit vraagt bijvoorbeeld om een duidelijke scheiding van de schone en vuile weg. Dit betekent in de praktijk dat op plekken waar het product wordt gesorteerd niet de tractoren van het veld kunnen worden gestald. Voor zowel het sorteren als voor het grote machinepark dienen derhalve separate, afzonderlijke ruimtes te worden ingericht. Omdat de bedrijfsbebouwing nog maar één specifiek doel kan dienen, heeft dit vergaande gevolgen. De behoefte aan bedrijfsbebouwing neemt hierdoor flink toe. Verwacht wordt dat de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing in de komende jaren zal moeten verdubbelen om te blijven voldoen aan de strenge certificeringseisen. Daarnaast zal ook de productie, net zoals de afgelopen jaren, evenredig blijven stijgen.

De noodzaak tot verdubbeling van de bedrijfsbebouwing wordt derhalve niet zozeer ingegeven door een forse stijging van de productie, maar door strengere certificeringseisen. Het is dus niet zo dat met de verdubbeling van de bedrijfsbebouwing er sprake is van een verdubbeling van de productie. Dit betekent dat de productie en daarmee samenhangend de verkeersstromen en het aantal medewerkers niet zal verdubbelen in de toekomst.

Op verzoek van de gemeente Landerd verkiest het bedrijf in plaats van te investeren in uitbreiding van de huidige locatie een compleet nieuwe locatie in te richten, welke volledig voldoet aan alle huidige (en toekomstige) strenge eisen. Dit houdt tevens in dat het gehele bedrijf, en niet enkel de uitbreiding, compleet nieuw, modern en duurzaam en zo veel mogelijk energieneutraal kan worden ingericht. De beoogde nieuwe locatie aan de Broksteeg voldoet aan alle wensen wat dat betreft. Met zo veel mogelijk energieneutraal wordt bedoeld dat de nieuwe locatie op navolgende punten energieneutraal wordt ingericht:

- het gehele bedrijf (inclusief logiesgebouwen huisvesting arbeidsmigranten) wordt niet verwarmd door het verbranden van fossiele brandstoffen (de conventionele gasaansluiting). Warmte wordt verkregen uit een warmtewisselaar welke zal worden aangesloten op het koel- en vriessysteem;
- op de daken zullen zonnepanelen worden gelegd welke zullen voorzien in de productie van groene stroom;
- (spoel)water, niet zijnde afvalwater, wordt op eigen terrein opgevangen in enkele vijverpartijen, gezuiverd door een natuurlijk proces en vervolgens hergebruikt;
- door een zo optimale en efficiënte inrichting van het bedrijf worden verkeersbewegingen en daarmee de verbranding van fossiele brandstoffen zo veel mogelijk teruggedrongen;
- het eigen fust wordt gereinigd zodat het jaren telkens kan worden (her)gebruikt zodat minder verpakkingsmaterialen benodigd zijn (dit gebeurt reeds in de huidige situatie);
- afval wordt gescheiden en opgehaald door een erkend verwerker (dit gebeurt reeds in de huidige situatie);
- loof en andere groenteresten gaan als veevoer naar veehouders in de omgeving zodat er geen sprake is van verspilling (dit gebeurt reeds in de huidige situatie).

In de beoogde nieuwe situatie wordt een nieuwe bedrijfshal gerealiseerd met een oppervlakte van 2,1 ha met daarin een deel waar het productieproces plaatsvindt (sorteren gewassen, etc.) en een deel voor stalling van machines en gereedschappen. Aan de zijde van de Broksteeg worden dockshelters gerealiseerd voor het gemakkelijk en efficiënt kunnen laden van vrachtwagens. Deze vrachtwagens maken gebruik van de bestaande inrit die is gelegen direct naast de te behouden bedrijfswoningen (afvoer product = schone weg). De geogste gewassen en de tractoren maken gebruik van een tweede inrit, verder gelegen in oostelijke richting (aanvoer product = vuile weg). Tevens zullen aan de wegzijde een ruime kantoor- en kantineruimte worden gerealiseerd. Werknemers en bezoekers met personenauto's kunnen het bedrijf via de bestaande inrit bereiken en parkeren op een daar te realiseren parkeerterrein.



Abbeelding 12. Beoogde inrichting nieuwe locatie

In de verdere toekomst dient de locatie de mogelijkheid te bieden een tweede bedrijfshal met een omvang van 1 ha te kunnen realiseren om zo voor de middellange termijn enige vorm van flexibiliteit te hebben.

Rondom de bedrijfshal is voldoende ruimte noodzakelijk om te kunnen manoeuvreren met vrachtwagens en tractoren. Door extra ruimte aan de oostelijke zijde te creëren voor erfverharding zal de logistiek op het totale terrein effectiever en efficiënter kunnen plaatsvinden. Met de beoogde inrichting beoogt het bedrijf rijbewegingen te optimaliseren.

3.5 Huisvesting arbeidsmigranten

Bij het productieproces van peen en prei komt veel handarbeid kijken; het planten, de gewasverzorging en het oogsten tot aan het afleveren van het eindproduct gebeurt veelal met de hand. Vanwege het seizoensmatige karakter betreft het vrijwel allemaal seizoenswerk welke door arbeidsmigranten wordt ingevuld. In de tuinbouwsector zijn namelijk weinig of geen Nederlandse arbeidskrachten te vinden. Arbeidsmigranten vormen daarmee een onmisbare schakel in het productieproces van het bedrijf c.q. de gehele tuinbouwsector. Deze arbeidsmigranten worden zelf gerekruteerd in het buitenland. Het bedrijf verzorgt vervolgens zelf voor de arbeidsmigranten het vervoer naar Nederland (en terug). Het overgrote deel van de arbeidsmigranten arriveert in Nederland dan ook per vliegtuig of bus.

De arbeidsmigranten worden bij aankomst in Nederland door het bedrijf ontvangen. Formaliteiten worden geregeld en de arbeidsmigranten worden op de hoogte gebracht van de werkwijze binnen het bedrijf. Het is belangrijk dat de medewerkers de juiste informatie ontvangen en weten waar ze aan toe zijn.

Momenteel heeft het bedrijf circa 400 tot 450 arbeidsmigranten in loondienst, welke verspreid zijn gehuisvest op de bedrijfslocatie aan de Molenaarstraat of reguliere woningen in Schaijk of nabijgelegen kernen om zo de afstanden tussen de huisvestingslocaties en de verschillende landbouwpercelen (het werkveld) zo klein mogelijk te houden. Door dicht bij hun werkgebied te wonen zijn de afstanden die de arbeidsmigranten afleggen immers zeer beperkt wat bijdraagt aan minder verkeer en dus een efficiënter bedrijfsproces. Doordat de arbeidsmigranten verspreid in het werkgebied wonen is het overzicht echter moeilijk te garanderen en worden tevens betaalbare gezinswoningen aan de reguliere woningmarkt onttrokken.

Om zich verder te ontwikkelen en vóór te blijven op de concurrentie is het van belang om goede huisvesting te regelen voor de arbeidsmigranten. Om nieuwe medewerkers aan te trekken (en de huidige medewerkers te behouden) is het van belang dat het bedrijf een stapje harder loopt dan de concurrentie en het bedrijf is van mening dat huisvesting voor de arbeidsmigranten hierin een belangrijk punt is. Tevens eisen de afnemers (supermarkten en dergelijke) dat huisvesting goed geregeld is. Het bedrijf is om die reden reeds AKT gecertificeerd. Op reguliere basis (jaarlijks) wordt het bedrijf door gemeente en brandweer gecontroleerd op het correct en veilig huisvesten van arbeidsmigranten. Dit heeft nooit tot opmerkingen geleid. Ook zijn vanuit de buurt van het bedrijf geen klachten bekend inzake het huisvesten van arbeidsmigranten.

Het bedrijf streeft een korte lijn met haar arbeidsmigranten na. Het is belangrijk dat het bedrijf als werkgever zicht heeft op de medewerkers die op het bedrijf werkzaam zijn. Dit geldt ook voor de huisvesting van de medewerkers. Het bedrijf wil daarom dat huisvesting goed geregeld is. Arbeidsmigranten verwachten dat ook. Zonder goede huisvesting komt de bedrijfsvoering in de knel. Om de juiste medewerkers aan te trekken is het belangrijk huisvesting op een hoog niveau te verzorgen en te blijven verzorgen. Dit betekent dat er voldoende plek beschikbaar moet zijn voor alle medewerkers en dat de huisvesting moet voldoen aan alle wensen van de arbeidsmigrant.

In dat kader kiest Tuinbouwbedrijf Jonkergouw er voor de huisvesting zo veel mogelijk te bundelen. Het huren of kopen van woningen voor huisvesting is dan veel minder aan de orde waardoor de reguliere woningmarkt hierdoor niet langer onnodig zal worden belast. Daarnaast kan op een centrale locatie het beheer veel beter geregeld worden.

De locatie aan de Broksteeg leent zich uitstekend voor het huisvesten van de arbeidsmigranten die in de directe omgeving werkzaam zullen zijn. Ten eerste is de locatie centraal gelegen ten opzichte van de eigen landbouwpercelen. De arbeidsmigranten verblijven dus midden in het werkgebied (dat op het land plaatsvindt in de omgeving én in het ter plaatse te vestigen bedrijf). Hierdoor worden onnodige woon-werkkilometers zoveel mogelijk voorkomen. Ten tweede zijn op de locatie twee bedrijfswoningen aanwezig welke gaan dienen als beheerderswoningen waardoor permanent toezicht en beheer is gegarandeerd. Ten slotte ligt de locatie ver verwijderd van andere functies dus leidt het huisvesten van arbeidsmigranten op deze locatie niet tot belemmeringen van de andere functies.

Op de nieuwe locatie dient een moderne huisvesting voor de arbeidsmigranten te worden gerealiseerd. Dit is beoogd in de vorm van twee identieke gebouwen. Passend in het landelijke karakter is er bewust voor gekozen de nieuwe gebouwen uit te voeren in een natuurlijke kleurstelling en tot een maximale bouwhoogte van één bouwlaag plus een kap. Binnen de gebouwen zullen in totaal 136 luxe studio's/woonunits worden gerealiseerd met elk een gebruiksoppervlakte van 50 tot 55 m², voorzien van alle eigentijdse voorzieningen en voldoende privacy. De woonunits worden conform het keurmerk SNF (Stichting Normering Flexwonen) ingericht. In elke woonunit wordt een woonkamer met keuken gerealiseerd, een natte cel voorzien van toilet en douche en twee aparte slaapkamers. In één woonunit kunnen maximaal twee arbeidsmigranten worden gehuisvest (in de praktijk dus meestal een stel). In totaal zullen op locatie 204 arbeidsmigranten worden gehuisvest (1,5 per woonunit, in de woonunits waar geen twee personen worden gehuisvest zal één persoon worden gehuisvest). Overige arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor het bedrijf blijven elders gehuisvest, zodat ook zij dicht bij hun betreffende werkgebied verblijven. Deze arbeidsmigranten werken in principe niet op de nieuwe locatie, waardoor zij de locatie ook niet zullen hoeven te bezoeken.

Goed beheer van de locatie c.q. arbeidsmigranten is belangrijk. In de te behouden bedrijfswoningen worden dan ook permanente beheerders van de locatie gehuisvest. Hierdoor is er 24-uurs toezicht op het terrein, de bewoners en ook het aantal bewoners. Net zoals thans gebeurt op de huidige c.q. overige huisvestingslocaties van het bedrijf dienen nieuwe bewoners zich bij aanvang te registreren, waardoor het aantal bewoners ten allen tijde is te achterhalen. De beheerders zien onder meer toe op de naleving van het gedragsreglement / spelregels door de bewoners. Deze spelregels worden, net zoals reeds gebeurt op de huidige huisvestingslocaties, aan alle arbeidsmigranten die ter plaatse verblijven verstrekt in hun eigen taal. De bewoners zijn verplicht om het gedragsreglement te ondertekenen. Indien men zich daar niet aan houdt, dan wordt deze persoon verwijderd van de locatie. Er zal ook een nachtregister worden behouden. Verder is de beheerder het eerste aanspreekpunt voor bewoners, omwonenden, dorpsraad, gemeente en politie als er zich problemen mogen voordoen. De beheerder houdt verder toezicht dat er geen rommel wordt gemaakt op de locatie zelf of in de omgeving. Ten slotte is de beheerder een vraagbaak voor bewoners over allerlei zaken, zoals Nederlandse regelgeving en overheids- en zorginstaties.

3.6 Uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op een totale bedrijfsverplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw naar de locatie Broksteeg 1-3 in Schaijk. Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader waar zowel het bedrijf als de gemeente zich aan dienen te conformeren ten tijde van vergunningverlening, maar ook tijdens het bouwen en het daadwerkelijk gebruiken van de nieuwe locatie.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient een adequate, duidelijke en flexibele regeling te bevatten voor de oprichting van een volwaardig vollegrondstuinbouwbedrijf binnen het plangebied, bestaande uit bedrijfsbebouwing, logiesgebouwen voor arbeidsmigranten, twee (te handhaven) bedrijfswoningen en erfverharding.
- De huidige intensieve veehouderij op de locatie dient volledig te worden gesaneerd.
- Het agrarisch bouwvlak dient zodanig te worden vormgegeven dat het bedrijf zich binnen een periode van 10 jaar op een passende wijze kan ontwikkelen tot een omvang van 7 ha, maar dat tevens zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan omliggende functies. Binnen de periode van 10 jaar dient het vollegrondstuinbouwbedrijf in zijn geheel gerealiseerd te zijn.
- Het vollegrondstuinbouwbedrijf in haar bovengemiddelde omvang en omvangrijke bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie kan voortbestaan.
- Niet meer bebouwing is toegestaan dan waarmee in de planvorming rekening mee is gehouden, te weten een bebouwingsoppervlak van 38.300 m².
- Het bestemmingsplan dient de tijdelijke huisvesting van maximaal 204 arbeidsmigranten, allen uitsluitend werkzaam voor het eigen bedrijf, te faciliteren.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat direct na de bedrijfsverplaatsing de compenserende landschappelijke maatregelen worden aangelegd en als zodanig in stand worden gehouden. De landschappelijke inpassing vindt voor een groot deel plaats buiten het bouwvlak, deze gronden moeten worden bestemd als 'Groen'.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat het bedrijf ontsloten moet worden via de Broksteeg, Elsstraat en een nieuw aan te leggen ontsluiting op de N277 (door middel van een rotonde). Hiervoor wordt een separate planologische procedure doorlopen.
- Het bestemmingsplan dient de aanwijzing van het plangebied als zijnde een landbouwontwikkelingsgebied te respecteren.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Landerd dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij de thans vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Landerd" en "Parapluplan wonen en parkeren Landerd".

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied is bestemd als 'Agrarisch – 1' en 'Groen'. Het agrarische bouwvlak is uitgebreid van een omvang van 1,23 naar een omvang van 7 ha. De aanduiding voor het gebruik als zijnde intensieve veehouderij is expliciet van het bouwvlak verwijderd. Uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf is nog toegestaan binnen het bouwvlak. Om ook specifiek de bedrijfsactiviteiten van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw toe te staan is eveneens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vollegrondsteeltbedrijf' opgenomen. In de planregels is opgenomen dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 38.300 m². Qua goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de gemeentelijke standaard (goothoogte: maximaal 6 meter en nokhoogte: 10 meter).

Aan het bouwvlak is opnieuw de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' toegekend ter behoud van de twee bedrijfswoningen. Nieuw is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' die aan een deel van het bouwvlak is toegekend en waarbinnen de tijdelijke huisvesting van maximaal 204 arbeidsmigranten is toegestaan.

Ten slotte zijn enkele voorwaardelijke bepalingen aan de locatie toegekend; ten eerste een voorwaardelijke bepaling ter uitvoering van de landschappelijke inpassing van de locatie, ten tweede dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en ten derde dat de ontsluiting van het bedrijf moet gaan via de Broksteeg, Elsstraat en via een nieuw aan te leggen rotonde naar de N277.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek en de vrijgave van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' niet meer aan het plangebied toegekend. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' is wel opnieuw aan het gehele plangebied toegekend, net zoals dat in het vigerende bestemmingsplan het geval is.

De bedrijfsverplaatsing en ontwikkeling van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw kan binnen het bouwvlak (gefaseerd) tot uitvoering worden gebracht binnen een periode van 10 jaar.

3.7 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten

De huidige bebouwing van de intensieve veehouderij wordt, behoudens de twee bedrijfswoningen geheel gesloopt en alle verharding, beplanting en dergelijke, nu behorende tot de intensieve veehouderij, worden verwijderd. Vanuit een geheel vrijgemaakt perceel wordt de locatie opnieuw opgebouwd.

Het bedrijf verplaatst naar het agrarische buitengebied, waardoor er in de directe omgeving reeds meerdere agrarische bedrijven zijn gelegen. Functioneel gezien is de verplaatsing van het bedrijf naar deze locatie logisch en passend te noemen.

De maat van de bebouwing van het bedrijf is grootschalig te noemen. De plek waar de bebouwing wordt gerealiseerd (Groot Riebroek) kenmerkt zich ook door een grootschaligheid. De maat van het bedrijf en de bebouwing is daardoor passend in het open en ruim opgezette landschap. De te realiseren bebouwing wordt agrarisch vormgegeven en door de landschappelijke inpassing van de locatie heeft de nieuwe locatie van het bedrijf, zowel op de korte als op langere termijn, zo min mogelijk negatieve ruimtelijke, stedenbouwkundige of landschappelijke effecten op de omgeving.



Afbeelding 13. Impressie nieuwe situatie I, vogelvluchtperspectief



Afbeelding 14. Impressie nieuwe situatie 2, aanzicht bedrijfsbebouwing vanaf Broksteeg



Afbeelding 15. Impressie nieuwe situatie 3, aanzicht logiesgebouwen

3.8 Landschappelijke inpassing

Voor de verplaatsing van het bedrijf naar het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de ontwikkeling van het plangebied op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende

¹ ViForis, Landschappelijk inpassingsplan Broksteeg, 17 juni 2021

landschap. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

Het plan is opgebouwd uit verschillende lagen. In de eerste plaats wordt het plangebied bepaald door de randen. Dit is de bestaande dubbele bomenrij langs de Rietbroekstraat, de watergang aan de noordzijde, de bestaande enkele bomenrij langs de Broksteeg en de kavelgrens aan de oostzijde. Alleen deze laatste is geen duidelijk afgebakende begrenzing op dit moment.

De kavel is vervolgens opgedeeld in stroken, geïnspireerd op het oorspronkelijke verkavelingspatroon in smalle percelen loodrecht op de Broksteeg. Deze opdeling bestaat uit verschillende groenelementen. Van west naar oost zijn dat: een strook met verschillende plukken opgaande beplanting, een strakke bomenrij, nogmaals een strook met plukken opgaande beplanting en tenslotte een brede houtwal/bosstrook in combinatie met enkele poelen.

De watergang aan de noordzijde van het perceel krijgt een natuurvriendelijke oever met daar een brede elzensingel langs, zodat op deze manier ook de achterzijde van de nieuwe locatie goed is ingepast.

Als gevolg van de opdeling door middel van opstreckende groenelementen ontstaan op de kavel verschillende 'kamers', met telkens een eigen bestemming. De meest westelijke kamer is de 'woonkamer', waarbij vooraan de twee bedrijfswoningen staan en achteraan de logiesgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Tussen de bedrijfswoningen en de huisvesting voor de arbeidsmigranten ligt de parkeerplaats. De tweede kamer is de 'werkkamer' en is opgedeeld in een meer representatieve, met veel groen en water ingerichte voorruimte, vervolgens een vooral uit verharding bestaande zone, waar vrachtwagens laden en lossen en waar ook het kantoorgedeelte ligt en tenslotte daar weer achter de hal. De derde kamer is de 'natuurkamer'. Ook hier is er een verschil in een voorste deel, dat een meer besloten karakter heeft en een achterste, open gedeelte bestaande uit een natuurlijk beheerde weide met bloemrijk gras.



Abbeelding 16. Landschappelijke inpassing van het plangebied

4 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Landerd.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid in relatie tot nationaal schaalniveau en de aard van het initiatief.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de Rijksoverheid vastgesteld ter vervanging van de Nota Ruimte (2004). In de SVIR staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De verplaatsing en doorontwikkeling van het vollegrondstuinbouwbedrijf draagt (weliswaar op een kleine schaal in relatie tot Rijksniveau) bij aan een krachtigere economische structuur van de agrarische sector. Wat dat betreft voldoet het initiatief aan één van de drie gestelde Rijksdoelen uit het SVIR.

De provincies en gemeenten krijgen in het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op de verplaatsing en doorontwikkeling van het bedrijf. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het Rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere Rijksbelangen.

Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen. Gesteld kan worden dat met het saneren van de intensieve veehouderij, welke thans binnen het plangebied is gevestigd, de uitstoot van geur, ammoniak en fijn stof volledig vervalt, zijnde een verbetering voor het milieu. De gevolgen en effecten van het nieuwe bedrijf op deze locatie op de kwaliteit van

bodem, water en lucht zijn afgewogen in relatie tot de huidige ongunstige locatie aan de rand van de kern, deze aspecten zullen in paragraaf 5.2.2, respectievelijk paragraaf 5.3 en 5.2.4 aan de orde komen.

Verder heeft de verplaatsing van het bedrijf naar de nieuwe locatie uitsluitend betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. Het initiatief is op nationaal niveau van een ondergeschikte omvang. Vanuit de SVIR bestaan er derhalve geen belemmeringen.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het verplaatsen van het bedrijf worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de nieuwe locatie is geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

4.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De ladder is uitsluitend van toepassing als een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gerealiseerd. In onderhavig geval heeft de ontwikkeling betrekking op het uitbreiden van een bestaand agrarisch bouwvlak zodat de bedrijfsverplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw naar dit agrarisch bouwvlak mogelijk wordt. Het uitbreiden van een agrarisch bouwvlak

zodat een agrarisch bedrijf zich hier kan vestigen betreft geen stedelijke ontwikkeling en wordt derhalve gezien als een passende ontwikkeling voor het buitengebied.

Het huisvesten van arbeidsmigranten betreft een ondergeschikte functie van het agrarisch bedrijf en is direct gerelateerd aan het agrarisch bedrijf. Zonder het agrarisch bedrijf zou ter plaatse ook geen huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk worden gemaakt. Het huisvesten van arbeidsmigranten betreft echter in hoofdzaak een woon- c.q. logiesfunctie waardoor het separaat wel kan worden bestempeld als stedelijke ontwikkeling.

Als onderdeel van het agrarische bedrijf is het huisvesten van arbeidsmigranten direct gerelateerd aan het buitengebied. Desondanks is de behoefte aan het huisvesten van arbeidsmigranten nader gemotiveerd. Het bedrijf heeft als tuinbouwbedrijf al jarenlang behoefte aan arbeidsmigranten. Zonder hen kan veel handenarbeid op het bedrijf niet verricht worden. Het bedrijf heeft thans circa 400 tot 450 arbeidsmigranten in loondienst. Voor deze arbeidsmigranten stelt het bedrijf zelf huisvesting beschikbaar. Ongeveer de helft van deze arbeidsmigranten zijn thans werk- en woonachtig op het bedrijf op de huidige locatie aan de Molenaarstraat. Deze arbeidsmigranten zijn gehuisvest op het bedrijf zelf in een logiesgebouw of in reguliere woningen in Schaijk.

Het logiesgebouw op de huidige locatie is te klein om alle arbeidsmigranten op het eigen bedrijf te huisvesten. Een groot deel van de arbeidsmigranten is derhalve gehuisvest in reguliere woningen in Schaijk. Dat komt de reguliere woningmarkt niet ten goede, zeker nu er een grote vraag heerst naar woningen en de woningmarkt flink onder druk staat (weinig woningen waardoor de koop- en huurprijzen steeds verder stijgen). Door deze arbeidsmigranten op één locatie te huisvesten, op eigen bedrijf, komen deze woningen weer terug op de reguliere woningmarkt, wat bijdraagt aan een beter aanbod op de woningmarkt.

Daarnaast is het zo dat de arbeidsmigranten een zeer specifieke woonbehoefte hebben. Zij zijn immers slechts een bepaalde tijd in Schaijk en hebben vooral behoefte aan tijdelijke en goedkope woonruimte. Voor hen is de koop of huur van een reguliere woning absoluut niet interessant. Zij opteren voor goede en tijdelijke huisvesting bij de agrariër waar zij werken. Om de arbeidsmigranten hierin te voorzien dient het bedrijf deugdelijke huisvesting beschikbaar te stellen. Sterker nog, als zij dergelijke huisvesting niet aanbiedt zullen arbeidsmigranten niet meer willen werken voor het bedrijf met als gevolg dat handenarbeid op het bedrijf, een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering, niet kan worden uitgevoerd. Het is zodoende noodzakelijk dat het bedrijf goede huisvesting beschikbaar stelt aan hun medewerkers, als onmisbaar onderdeel van het agrarische bedrijf.

Uit de bestaande situatie en de praktijk blijkt de behoefte aan het werk wat door arbeidsmigranten wordt gedaan. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gesteld dat het huisvesting van arbeidsmigranten een onlosmakelijke verbondenheid heeft met de agrarische bedrijfsvoering van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw. Het huisvesten van arbeidsmigranten op het eigen bedrijf heeft tal van voordelen; ten eerste kan toezicht worden gehouden en is beheer van de locatie in eigen handen, ten tweede wonen en werken de mensen op dezelfde plek wat bijdraagt aan een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering en ten slotte komen hierdoor weer reguliere woningen in Schaijk beschikbaar voor bewoning wat bijdraagt aan een ontspanning op de krappe woningmarkt. Hiermee is de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten op de nieuwe locatie voldoende aangetoond, waardoor ook dit onderdeel in lijn is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en de provinciale omgevingsverordening.

Brabant wil ook in de toekomst voorop blijven lopen als provincie van agrarische kennis en productie. De export van hoogwaardige Brabantse producten, agrotechniek en -kunde, is een belangrijke bron van inkomsten. Brabant stimuleert daarom een innovatieve ketensamenwerking, waarbij een gezonde en duurzame voedselproductie voorop staat. Eerst en vooral is een verdere beperking van de impact van primaire landbouw door emissies vanuit de veehouderij en de gevolgen van mest- en gewasbeschermingsmiddelen van belang. Ook de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven verdient aandacht. Daarnaast is gezondheid een thema waaraan alle partijen in de keten gezamenlijk moeten werken. Circulariteit, nieuwe productiewijzen en kortere schone ketens zijn een belangrijke sleutel om bij te dragen aan klimaatoplossingen. Ook kan de agrarische wereld intensief bijdragen aan de energietransitie.

Brabant wil de komende jaren werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hierbij valt te denken aan een veiligere leefomgeving door het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau. Daarnaast valt te denken aan het behouden en beschermen van het grondwater en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Momenteel ligt het bedrijf in c.q. tegen de bebouwde kom van Schaijk aan. De omgeving heeft logischerwijs last van verkeer van en naar het bedrijf. Het verplaatsen van het bedrijf heeft een positief effect op de gezondheid en de omgevingskwaliteit in de bebouwde kom van Schaijk. Het woon- en leefklimaat in de kern wordt namelijk verbeterd door de afname van verkeersbewegingen. Daarnaast gaat de omgevingskwaliteit van de kern omhoog doordat de huidige bedrijfslocatie vrij komt voor een passende herontwikkeling in de vorm van woningbouw.

De provincie geeft daarnaast aan dat in het landelijk gebied veel sprake is van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociaal-culturele en ecologische schade. In het landelijk gebied is dan ook aandacht nodig voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen en de leegkomende gebouwen verpauperen.

De locatie waar het tuinbouwbedrijf naar wil verplaatsen betreft een leegstaande veehouderij. De locatie werd voorheen gebruikt voor het houden van vleesvee. De bebouwing op de beoogde nieuwe locatie bestaat uit versleten stallen en een werktuigenloods. Om verdere leegstand en verpaupering te voorkomen wil het bedrijf deze locatie benutten om de eigen agrarische bedrijfsactiviteiten voort te zetten.

Door het verplaatsen van het bedrijf wordt het woon- en leefklimaat in Schaijk verbeterd. Het vracht- en landbouwverkeer van en naar het bedrijf hoeft niet meer door de kern te rijden. De daarmee samenhangende overlast stopt volledig. Daarnaast kan de achterlaatlocatie worden benut als woningbouwlocatie om te voorzien in de woningbehoefte van Schaijk. Met het initiatief wordt ten slotte langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfsgebouwen op de locatie Broksteeg 1-3 tegengegaan. De oude en vervallen bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt nieuwe bebouwing opgericht. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast waarmee de kenmerken van de omgeving worden versterkt. De ontwikkeling past daarmee binnen de opgaven zoals die door de provincie Noord-Brabant zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is met de vaststelling van de eerdergenoemde omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' niet ingetrokken en is om deze reden nog altijd geldend.

De provincie wil het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw. De land- en tuinbouw krijgt binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.

De provincie wil binnen het landelijk gebied het volgende bereiken:

- *Breed georiënteerde plattelandseconomie*; De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopgebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorg economie.

De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

- *Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling*; De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, een afname van de milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik.

De landbouw in Noord-Brabant is een innovatieve sector die in staat is om goed in te spelen op de veranderende economische en maatschappelijke context. Er zijn in Noord-Brabant vormen van landbouw die worden gekenmerkt door innovatie en specialisatie. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, veehouderij, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en boomteelt. Het bieden van ontwikkelingsruimte aan deze sectoren is belangrijk voor de economische positie van Noord-Brabant en de economische clusters.

Bij het bieden van ontwikkelingsruimte stelt de provincie als voorwaarde dat de agrarische sector zich op duurzame wijze ontwikkelt. Duurzame landbouw produceert met respect voor natuurlijke processen, mede door een duurzaam beheer van bodem, water en lucht. Verduurzaming van de landbouwproductie (zoals minder meststoffen, antibiotica en een positieve energiebalans) biedt op termijn economische voordelen voor zowel de ondernemers als de samenleving. De landbouwsector is aan zet om innovatief op deze nieuwe benaderingswijze in te spelen. De voorwaarden voor duurzaamheid zullen zich in de komende jaren verder ontwikkelen en gestalte krijgen.

- *Versterking van het landschap*; Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap, bijvoorbeeld door investeringen in de fijnmazige groenblauwe dooradering van het platteland, in het cultuurhistorisch erfgoed en in de versterking van de recreatieve structuur.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

- *Gemengd landelijk gebied*

Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

- *Accent agrarische ontwikkeling*

Gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Dit zijn de zeelei, de rivierlei, de peelstreek en de omgeving van Zundert, Rijsbergen en Achtmaal.

De ruimtelijke belangen zijn geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart, waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst. Het plangebied is op basis van de structurenkaart gelegen binnen de zone 'gemengd landelijk gebied'.

In het gemengd landelijk gebied ligt het primaat bij agrarische ontwikkelingen. Het agrarisch bedrijf Tuinbouwbedrijf Jonkergouw verplaatst daarmee van een locatie in c.q. aan de rand van de bebouwde kom (welke in het kader van de structuurvisie grotendeels is aangewezen als stedelijke structuur) naar een veel logischere locatie in het landelijk gebied. Hier stelt de provincie juist ruimte beschikbaar aan de agrarische sector om de agrarische productie te behouden en te versterken. De verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar het gemengd landelijk gebied voldoet hiermee aan de provinciale doelstellingen wat betreft de ruimtelijke ordening.



Afbeelding 17. Uitsnede structurenkaart gemengd landelijk gebied

De structuurvisie is vertaald in een verordening welke exact aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Zie hierna.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. In 2022 treedt de Omgevingswet hoogstwaarschijnlijk in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De Interim omgevingsverordening (lov) is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van de lov zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.

In de lov zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'landelijk gebied'. Het landelijk gebied omvat het gemengd landelijk gebied waarin het plangebied is gelegen.



Afbeelding 18. Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening: groenblauwe mantel

In artikel 3.9 staat opgenomen dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied die ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering is geborgd. De verplaatsing naar en doorontwikkeling van het agrarische bedrijf binnen het plangebied gaat gepaard met een (ruime) landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing van het plangebied staat beschreven in hoofdstuk 3. Uitvoer van de landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke bepaling in de planregels planologisch-juridisch geborgd. Met andere woorden, het initiatief is niet mogelijk zonder de landschappelijke inpassing daadwerkelijk te realiseren. Aan artikel 3.9 wordt zodoende voldaan.

In artikel 3.54 staat opgenomen dat een bestemmingsplan, gelegen in het gemengd landelijk gebied, kan voorzien in een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf als:

- a. dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering nodig is;
- b. de bouw of uitbreiding van een kas is beperkt tot ten hoogste 5.000 m².

In dit geval is sprake van omschakeling. Een intensieve veehouderij wordt gesaneerd (daarmee samenhangend wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' van het agrarische bouwvlak verwijderd) en daarvoor in de plaats wordt ter plaatse een lokaal, bestaand grondgebonden teeltbedrijf gevestigd, welke verplaatst vanuit de bebouwde kom van Schaijk naar een meer logischere plek in het landelijk gebied. De verplaatsing is in het kader van een goede agrarische bedrijfsvoering beter dan een doorontwikkeling op de huidige locatie in de bebouwde kom van Schaijk (zie hiervoor de motivatie in hoofdstuk 3). Ten slotte is de bouw van een kas in dit geval niet aan de orde. Aan artikel 3.54 wordt zodoende voldaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

In het kader van de Wro zijn gemeenten verplicht om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren beleid.

In februari 2014 heeft de gemeente Landerd de structuurvisie gemeente Landerd opgesteld. In 2018 is de structuurvisie opnieuw opgesteld en op 28 februari 2019 is de nieuwe structuurvisie in werking getreden. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De structuurvisie geeft de ontwikkelingen aan die de gemeente de komende jaren voorziet op diverse beleidsterreinen zoals wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Agrarisch gebied'. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken.

De uitgangspunten van de beleidsvelden en deelgebieden zijn gerangschikt in een matrix. In deze matrix is het beleid per functie en per deelgebied uitgeschreven. De kleuren in de matrix geven een indicatie van de wijze waarop de gemeente Landerd met een specifiek initiatief om gaat. Bij een rode kleur werkt de gemeente in principe niet mee. Geel geeft aan dat de gemeente, onder voorwaarden, mee kan werken aan het initiatief. Een groene cel geeft aan dat de gemeente in principe meewerkt aan het initiatief.

In het kader van dit initiatief zijn de mogelijkheden van overige agrarische bedrijven (betreffende alle agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen) afgezet tegen het deelgebied 'Agrarisch gebied'. In de matrix heeft deze combinatie een groene kleur. Dit betekent dat de gemeente, op basis van de structuurvisie, in beginsel medewerking verleend aan de verplaatsing van het bedrijf. Dit onder de voorwaarde dat het initiatief een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd'.

4.3.2 Nota 'Kwaliteitsverbetering' gemeente Landerd

In de Verordening Ruimte (inmiddels Interim omgevingsverordening) van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van plannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In artikel 3.9 van de lov wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De lov schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de Verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning

Doel landschapsinvesteringsregeling:

- Invulling geven aan de provinciale Verordening ruimte en de bijbehorende handreiking;
- Regelgeving omzetten in kansen voor ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied;
- Druk op financiële haalbaarheid van particulier initiatief zo veel mogelijk beperken;

- Een goede ruimtelijke ordening. Bij een goede ruimtelijke ordening moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen.

De gemeente Landerd heeft in overleg met de provincie de nota 'Kwaliteitsverbetering' opgesteld. De nota is onderdeel van het gemeentelijke 'Kwaliteitskader buitengebied'. De nota regelt welke eisen aan welke ontwikkelingen worden gesteld. De beleidsnota is op 18 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.



Afbeelding 19. Ligging locatie in deelgebied Rietbroek

Op 8 november 2012 heeft de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 (LBP) vastgesteld. Het LBP geeft weer waar het Landerdse landschap aanvullingen en aanpassingen behoeft en op welke manier die gerealiseerd zouden moeten worden. De gemeente is daartoe in 11 kenmerkende landschapstypen ingedeeld; voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van 'recepten': op detailniveau (typen beplanting, gewenste soorten, etc.) wordt verduidelijkt hoe de kwaliteitsverbeterende maatregelen kunnen worden vormgegeven. Door landschappelijke kwaliteitsverbeteringen, zoals die in het LBP zijn weergegeven, onderdeel uit te laten maken van een bepaald initiatief, kan invulling worden gegeven aan de voorwaardelijke kwaliteitsverbetering.

Het plangebied ligt binnen deelgebied Rietbroek. Dit deelgebied is gelegen ten noorden van Schaijk en Reek en bestaat uit een laaggelegen, halfopen landschap. De oorspronkelijk veel voorkomende houtwallen en (meidoorn)struwelen zijn grotendeels verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn op enkele plaatsen loofhoutbosjes aangeplant en zijn laanbeplantingen aangebracht.

De landschappelijke ontwikkeling van dit deelgebied is gericht op het versterken van de landschapstructuren en maatvoering zichtbaar maken door aanplant van hakhoutsingels. De ecologische ontwikkeling is gericht op het realiseren van de ecologische verbindingzone Munsche Wetering en het versterken van het leefgebied voor vogels van vochtig open cultuurlandschappen.

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

- hakhoutsingels van Els, Wilg en Meidoorn, minimale lengte 50 meter
- ontwikkeling van rietoevers bij sloten, minimaal 50 meter
- knotbomen van Els, Wilg. Minimaal 10 stuks

De opsomming van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals die in de lov is opgenomen, is niet limitatief. Aan de gemeentes wordt ruimte gelaten om daar nadere invulling aan te geven. Mede gelet op de zorgplichtbepaling, zoals die in artikel 3.6 van de lov is opgenomen, worden ook maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen meegenomen in de beoordeling van een project.

De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een uitwerking van een initiatief voldoet aan de Nota kwaliteitsverbetering. De provincie beoordeelt bij ruimtelijke plannen of de regeling goed is overgenomen. In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt. Volgens de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013 zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben. Er zijn 3 categorieën:

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist.

Een uitbreiding van een agrarisch bouwvlak wordt op basis van deze nota geschaard onder categorie 3; het betreft derhalve een initiatief met een aanzienlijke impact. Dergelijke initiatieven dienen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag á 20% van de waardevermeerdering). De gemeente Landerd wijkt hier van af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Hiertoe dient naast een fysieke kwaliteitsverbeterende maatregel, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen.

Het initiatief van de bedrijfsverplaatsing zal voorzien in een fysieke kwaliteitsverbetering van de nieuwe locatie. De omvang van de fysieke kwaliteitsverbetering dient aan te sluiten bij de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013. In het RRO is de afspraak gemaakt dat de omvang van de kwaliteitsverbetering een waarde dient te vertegenwoordigen gelijk aan 20% van de waardevermeerdering van de locatie. Tevens dienen minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen.

De fysieke kwaliteitsverbetering van de locatie is vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 3.8). Hierbij is niet alleen sprake van een reguliere landschappelijke inpassing, maar ook van een extra inpassing die bovenop de reguliere landschappelijke inpassing komt. Voor de resterende fysieke kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn financiële afspraken gemaakt met de gemeente Landerd.

Als maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt als eerste de verplaatsing zelf aangehaald. Door het bedrijf van de rand van de kern te verplaatsen naar het buitengebied verbetert het woon- en leefklimaat in de kern van Schaijk. Met de verplaatsing wordt tevens de huidige intensieve veehouderij op de locatie gestaakt wat een gunstig effect heeft op de omgeving. Ten tweede wordt als maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel aangehaald dat het bedrijf ruimte biedt aan carnavalsverenigingen c.q. vriendengroepen om in de bedrijfsbebouwing carnavalswagens te bouwen. Dit gebeurt reeds in de huidige situatie. Op de nieuwe locatie zal dit blijven gehandhaafd. Met het kunnen bouwen van carnavalswagens in de bedrijfsbebouwing draagt het bedrijf bij aan de instandhouding van een levendig carnaval in Schaijk.

4.3.3 Beleid huisvesting van arbeidsmigranten Landerd 2020

Op 23 oktober 2020 is het gemeentelijk beleid omtrent huisvesting van arbeidsmigranten in werking getreden. Vanwege de ontwikkelingen omtrent het thema arbeidsmigratie en de aandacht dat het thema de laatste jaren heeft gekregen heeft de gemeente aanleiding gevonden het beleid uit 2010 te actualiseren. Door middel van dit geactualiseerd beleid wil de gemeente Landerd kaders bieden voor het toetsen en beoordelen van verzoeken en het beoordelen / handhaven van feitelijke huisvestingsituaties. Daarnaast wilt de gemeente door middel van het geactualiseerde beleid meer inzicht krijgen en behouden in de huisvestingslocaties en de aantallen.

Door de groei van de Nederlandse economie ontstaat er een druk op de arbeidsmarkt en vanwege de krappe arbeidsmarkt heeft Nederland personeel nodig uit de Europese Unie. De buitenlandse werknemers leveren een belangrijke bijdrage aan de Nederlandse economie voor zowel een tijdelijke periode als structureel. Deze groep arbeidsmigranten werken en/of verblijven ook in de gemeente Landerd. In het gemeentelijk beleid wordt de volgende definitie, dat door de Provincie Noord-Brabant is opgesteld, gehanteerd voor de term arbeidsmigranten: "Een arbeidsmigrant is een buitenlandse EU-burger die zich in Noord-Brabant vestigt om werk voor laagopgeleiden te verrichten. De migrant is afkomstig uit Midden- of Oost-Europa en woont meestal tijdelijk in Nederland". Expats (kenniswerkers), grenswerken en statushouders vallen vanwege hun afwijkende karakteristieken en beleidsmatige benadering hier niet onder.

De buitenlandse werknemers komen naar Nederland om in een korte periode geld te verdienen en daarna terug te keren naar het land van herkomst. De grote groep arbeidsmigranten dat hier tewerkgesteld wordt hebben in die periode wel behoefte aan goede huisvesting. Voor tijdelijke werknemers is de werkgever primair verantwoordelijk voor het faciliteren van goede en humane huisvesting.

Het doel van deze beleidsnota is kaders bieden, zodat de markt de ruimte krijgt om te voldoen aan de opgave in gemeente Landerd. Daarnaast om kwalitatief goede huisvesting mogelijk te maken voor arbeidsmigranten, zodat het aantrekkelijk blijft om deel uit te maken van de Nederlandse arbeidsmarkt.

De bedrijven in de gemeente Landerd hebben de arbeidsmigranten hard nodig voor de werkzaamheden waar geen Nederlands personeel voor beschikbaar is. Vanwege de groeiende economie en de krapte op de arbeidsmarkt is de verwachting dat deze arbeidsmigranten nodig blijven en dat dit aantal blijft groeien. Kwalitatief goede huisvesting is dus een belangrijke factor om tijdelijke werknemers uit Oost-Europa te blijven aantrekken. Arbeidsmigranten die verblijven in de gemeente Landerd zijn voornamelijk afkomstig uit Polen. Naar verwachting zal er een verschuiving plaats gaan vinden in de landen van herkomst.

In de gemeente Landerd worden momenteel de meeste arbeidsmigranten gehuisvest in reguliere woningen in woonwijken, voornamelijk in Schaijk. Vaak wordt een huisvestingsvoorziening geregeld door de werkgever van de tijdelijke werknemer. Daarnaast worden arbeidsmigranten in Landerd ook gehuisvest bij het bedrijf in bedrijfsgebouwen en op recreatieparken. Naast deze locaties is er momenteel ook een grote huisvestingslocatie voor logies, namelijk de Brand.

De werkgevers zijn primair verantwoordelijk voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De gemeente Landerd stelt een aantal kaders voor het huisvesten van arbeidsmigranten:

- Kwaliteit huisvesting
- Contactpersoon en beheer
- Nachregister
- Toeristenbelasting
- Spreiding
- Woon- en leefklimaat
- Omvang locatie
- Huisreglement

- Huishouden
- Brandveiligheid
- Omgevingsdialoog
- Branche organisatie

Om zich verder te ontwikkelen en vóór te blijven op de concurrentie is het van belang om goede huisvesting te regelen voor de arbeidsmigranten. Om nieuwe medewerkers aan te trekken (en de huidige medewerkers te behouden) is het van belang dat het bedrijf een stapje harder loopt dan de concurrentie en het bedrijf is van mening dat huisvesting voor de arbeidsmigranten hierin een belangrijk punt is. Tevens eisen de afnemers (supermarkten en dergelijke) dat huisvesting goed geregeld is. Het bedrijf is om die reden reeds AKT gecertificeerd.

Voor het huisvesten van de arbeidsmigranten beschikt het bedrijf over een exploitatievergunning. Onderdeel van de exploitatievergunning vormt het communicatieprotocol en de klachtenregistratie. Hiermee wordt aangegeven aan welke regels de arbeidsmigranten na dienen te leven en op welke wijze er gehandeld wordt in geval van calamiteiten, overlast of klacht. Onderdeel hiervan is dat er een beheerder is die gedurende de periode van huisvesting 24 uur per dag verantwoordelijk is voor de veiligheid op en rond het terrein. Daarnaast zijn de eigenaren bereikbaar in geval overlast en/of calamiteiten. Hiermee wordt gewaarborgd dat de sociale veiligheid niet wordt aangetast.

Ten slotte betaalt het bedrijf netjes de toeristenbelasting en worden de logiesgebouwen brandveilig ingericht (conform de daarvoor geldende normen) en is voorafgaand aan dit bestemmingsplan een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Aan de algemene regels wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Landerd wordt derhalve voldaan.

In dit geval zullen de arbeidsmigranten worden gehuisvest op het terrein van hun werkgever in speciaal daarvoor op- en ingerichte gebouwen. De beleidsnota stelt aan deze vorm van huisvesting de volgende specifieke voorwaarden:

- a. Het aantal gehuisveste arbeidsmigranten met een maximum van 200 personen dient te worden afgestemd op de ligging, de omvang van de locatie, de bereikbaarheid, de woon- en leefklimaat, parkeergelegenheid en de benodigde arbeidsintensiteit. De nut en noodzaak van de benodigde arbeidsintensiteit dient onderbouwd te worden door de aanvrager. De gemeente mag gemotiveerd afwijken.
- b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid, door een woon(zorg)initiatief met daarbij meerdere huishoudens toe te staan, mits: er sprake is van een maatschappelijk belang, de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast en de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.
- c. Indien nodig kan er advies gevraagd worden aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzaak van de huisvesting op de locatie.
- d. Nieuwbouw complex(en) en woonunits mogen alleen gerealiseerd worden indien er geen geschikte ruimte aanwezig is in de bestaande bebouwing voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Ter overbrugging naar structurele huisvesting mogen er tijdelijke units geplaatst worden voor een maximale periode van 6 maanden.
- e. Er mogen enkel arbeidsmigranten gehuisvest worden die werkzaam zijn bij het agrarische bedrijf.
- f. Bij het beëindigen van de behoefte van tijdelijke werknemers of beëindiging van de agrarische bedrijfsfunctie dient de huisvesting te worden beëindigd.
- g. Als er sprake is van een gezamenlijk wooncomplex dient er een gemeenschappelijk ruimte aanwezig te zijn waar ruimte is voor ontspanning.
- h. Hierbij wordt ook rekening gehouden met wat voor invloed het heeft op de wooncontingenten dat de gemeente Landerd ter beschikking heeft.
- i. De norm om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is per functie opgenomen in de tabel in artikel 3.5 van het parapluplan wonen en parkeren Landerd.

Aan deze voorwaarden wordt in dit geval voldaan. Hierna volgt de motivatie:

Ad. a. Binnen het plangebied worden iets meer dan 200 personen gehuisvest (te weten 204 personen). Momenteel heeft het bedrijf circa 400 tot 450 arbeidsmigranten in loondienst. De ene helft ongeveer is werkzaam op de

huidige bedrijfslocatie of de landbouwpercelen rond Schaijk, de andere helft werkt op de landbouwpercelen buiten Schaijk. De arbeidsmigranten die in Schaijk werkzaam zijn worden gehuisvest in een logiesgebouw op de huidige bedrijfslocatie aan de Molenaarstraat 2 of in reguliere woningen in Schaijk. De arbeidsmigranten die buiten Schaijk werkzaam zijn worden gehuisvest in reguliere woningen buiten de gemeentegrenzen van de gemeente Landerd.

Door dicht bij hun werkgebied te wonen zijn de afstanden die de arbeidsmigranten afleggen zeer beperkt wat bijdraagt aan minder verkeer en dus een efficiënter bedrijfsproces. Doordat de arbeidsmigranten verspreid in het werkgebied wonen is het overzicht echter moeilijk te garanderen en worden tevens betaalbare gezinswoningen aan de reguliere woningmarkt onttrokken.

Met het huisvesten van alle arbeidsmigranten die in Schaijk werkzaam zijn op de nieuwe locatie kiest het bedrijf bewust voor het bundelen van de huisvesting op één locatie. De locatie aan de Broksteeg leent zich uitstekend voor het huisvesten van de arbeidsmigranten. Ten eerste is de locatie centraal gelegen ten opzichte van de eigen landbouwpercelen. De arbeidsmigranten verblijven dus midden in het werkgebied (dat op het land plaatsvindt in de omgeving én in het ter plaatse te vestigen bedrijf). Hierdoor worden onnodige woon-werkkilometers zoveel mogelijk voorkomen. Ten tweede zijn op de locatie twee bedrijfswoningen aanwezig welke gaan dienen als beheerderswoningen waardoor permanent toezicht en beheer is gegarandeerd. Als derde ligt de locatie ver verwijderd van andere functies waardoor een goed woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten kan worden gegarandeerd. Ten slotte leidt het huisvesten van arbeidsmigranten door de grote onderlinge afstand niet tot belemmeringen van de andere functies.

Op de nieuwe locatie zullen twee moderne logiesgebouwen worden gerealiseerd waarbinnen de arbeidsmigranten, van alle gemakken voorzien, tijdelijk kunnen wonen. Uit deze toelichting blijkt (zie hoofdstuk 5) dat ter plaatse van deze logiesgebouwen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor de arbeidsmigranten worden gerealiseerd.

- Ad. b. In dit geval is geen sprake van het huisvesten van arbeidsmigranten in (bestaande) woningen. De arbeidsmigranten worden uitsluitend gehuisvest in de op te richten logiesgebouwen. De twee bedrijfswoning binnen het plangebied zullen worden bewoond door de beheerders van de arbeidsmigranten, zodat 24/7 toezicht is gegarandeerd.
- Ad. c. Tuinbouwbedrijf Jonkergouw heeft als agrarisch bedrijf van bovengemiddelde omvang reeds decennialang behoefte aan arbeidsmigranten en ervaring met het werken met én het huisvesten van (grote getale) arbeidsmigranten. De noodzaak voor deze arbeidsmigranten blijkt al jaren. Momenteel werken op het bedrijf circa 400 tot 450 arbeidsmigranten. Het bedrijf geldt daarbij als voorloper inzake het werken met en het huisvesten van arbeidsmigranten in de gemeente Landerd.
- Gezien de constante behoefte aan arbeidsmigranten, de historie en bekendheid van het bedrijf met arbeidsmigranten en de aantoonbare jarenlange ervaring met arbeidsmigranten voegt een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in dit specifieke geval niets toe.
- Ad. d. Vanwege de ligging in c.q. tegen de kern van Schaijk wil het bedrijf zich verplaatsen naar de nieuwe locatie. Hier is thans een verouderde veehouderij met dito bebouwing gelegen. De huidige bebouwing is niet geschikt voor de moderne agrarische bedrijfsvoering die het bedrijf voor ogen heeft (te klein, te laag, etc.). De bebouwing is evenwel niet geschikt om te dienen voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het bedrijf kiest er dan ook voor om alle bebouwing binnen het plangebied te verwijderen (behalve de twee bedrijfswoningen). Vanuit een leeg terrein zal de locatie opnieuw opgebouwd worden. Onderdeel van de nieuwe bebouwing vormen de twee logiesgebouwen waar de arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest.
- Ad. e. De arbeidsmigranten die bij het bedrijf zijn gehuisvest zijn uitsluitend voor het eigen bedrijf werkzaam. Dit is reeds zo in de huidige situatie, hieraan wijzigt in de nieuwe situatie niets.
- Ad. f. Het ziet er nu naar uit dat het tuinbouwbedrijf altijd behoefte zal blijven houden aan werk wat door arbeidsmigranten wordt uitgevoerd. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat Nederlanders bereid (gaan) zijn dit (laaggeschoold) werk zelf uit te gaan voeren.
- De arbeidsmigranten vormen ook voor de lange termijn een belangrijk onderdeel van het agrarische bedrijf. De op te richten logiesgebouwen betreffen derhalve permanente gebouwen, geen tijdelijke gebouwen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een verplaatsing van het tuinbouwbedrijf van de rand van de bebouwde kom naar het buitengebied om daar op een beter passende plek zich verder te ontwikkelen. Er wordt niet van uit gegaan dat de agrarische bedrijfsfunctie binnen afzienbare termijn zal eindigen op de nieuwe locatie.

- Ad. g. Binnen de logiesgebouwen worden gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd waarbinnen de bewoners kunnen ontspannen. Dergelijke gemeenschappelijke ruimtes zijn in het huidige logiesgebouw op de huidige locatie ook aanwezig en als zodanig in gebruik.
- Ad. h. Het bundelen van het huisvesten van arbeidsmigranten op de nieuwe locatie leidt tot het vervallen van de noodzaak tot het huisvesten van arbeidsmigranten in reguliere woningen in Schaijk. Deze woningen komen zodoende weer beschikbaar voor de reguliere woningmarkt. Het huisvesten van arbeidsmigranten op de nieuwe locatie heeft daarom een positief effect op het woningaanbod en wooncontingenten in Schaijk.
- Ad. i. De gemeentelijke parkeernorm voor een woonunit bedraagt 0,7 parkeerplaatsen per eenheid. Uitgaande van 136 woonunits bedraagt de parkeereis voor het huisvesten van arbeidsmigranten 95,2 parkeerplaatsen. Bij de logiesgebouwen wordt een parkeerterrein ingericht met 161 parkeerplaatsen. Op dit parkeerterrein kunnen ook de arbeidsmigranten parkeren. De capaciteit van het parkeerterrein is mede gebaseerd op de parkeerbehoefte van de arbeidsmigranten. Op eigen terrein wordt zodoende in voldoende parkeerplaatsen voorzien.

5 SECTORALE ASPECTEN

Bij het verplaatsen en doorontwikkelen van het bedrijf dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Milieueffectrapportage

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (9) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan.” De omvang van het tuinbouwbedrijf ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 125 hectare of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D9 van het Besluit m.e.r., volgt

hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op het verplaatsen van een bestaand tuinbouwbedrijf van een locatie in / tegen de kern naar het buitengebied. De omvang van het tuinbouwbedrijf op de nieuwe locatie bedraagt 7 ha Het geldende bestemmingsplan staat de vestiging van het bedrijf met een dergelijke omvang niet toe. Om de verplaatsing mogelijk te maken dient het bestaande agrarische bouwvlak te worden uitgebreid Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor landinrichtingsprojecten
Cumulatie met andere projecten	Ja, als onderdeel van de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf dient de ontsluiting van de locatie te worden verbeterd. Voor de verbeterde ontsluiting wordt echter een separate planologische procedure gevolgd, al dan niet met m.e.r.-procedure
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de tijdelijke afvalstoffen die ontstaan door de sloop en bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) met bijbehorende agrarische gronden
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) ▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)

Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Criteria	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

- De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- De activiteit valt wel onder categorie D9 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarde wordt niet overschreden;
- Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER daarom niet zinvol is.

5.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het initiatief dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen het plangebied uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd en gewerkt.

In dat kader zijn ter plaatse twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Het eerste bodemonderzoek² ziet op het erf van de huidige intensieve veehouderij. Het tweede bodemonderzoek³ ziet op de huidige landbouwpercelen binnen het plangebied.

Bodemonderzoek erf

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden aangetroffen. Ter plaatse van het oostelijk terreindeel is beneden de klinkerverharding een laag gebroken puin (menggranulaat) aangetroffen met een dikte van ongeveer 15 cm.

² Van Oort bodemonderzoek, Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Broksteeg 1-3 Schaijk, 20 januari 2021, projectnummer: BSG.395719

³ Van Oort bodemonderzoek, Verkennend en aanvullend (water)bodemonderzoek Broksteeg 1-3 Schaijk, 20 januari 2021, projectnummer: BSG.311620

Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat plaatselijk de boven- en ondergrond licht verontreinigd is met som PCB (>Aw). Een directe verklaring is hiervoor niet te geven. Het grondwater is licht verontreinigd met barium (>Sw). Aangenomen mag worden dat sprake is van lokaal verhoogde achtergrondwaarden.

Na een bodemtoets van de omgevingsdienst Brabant Noord is een aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de aanvullend onderzochte voormalige slootbodem zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van de puinfundatie beneden de klinkerverharding is zintuiglijk en met laboratoriumonderzoek geen asbest aangetroffen.

De resultaten van het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. In zowel puinfundatie, grond als grondwater zijn geen ernstige verontreinigingen aangetoond.

Vanwege de aangetoonde licht PCB-verontreiniging dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbepalingen bij hergebruik van de vrijkomende grond op een andere locatie.

Bodemonderzoek landbouwpercelen

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de (water)bodem geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de bovengrond en ondergrond niet verontreinigd zijn (<Aw). Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, koper, nikkel, minerale olie en naftaleen (>Sw). In de slootbodem zijn geen verontreinigingen aangetoond. Er zijn geen gebruiksbepalingen voor de vrijkomende bagger.

Na een bodemtoets van de omgevingsdienst Brabant Noord is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het aanvullend onderzocht terreindeel voor de toekomstige bedrijfshal zijn zintuiglijk en met laboratoriumonderzoek geen verontreinigingen aangetoond (<Aw).

De resultaten van het verkennend en aanvullend onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van de onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor het initiatief.

5.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de richtafstandenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst.

De activiteit richting de omgeving

Thans is op de locatie een intensieve veehouderij aanwezig (zijnde een vleesstierenhouderij). Deze activiteit is te scharen onder de functie 'Fokken en houden van rundvee' en valt onder categorie 3.2. Voor deze functie gelden op basis van de VNG publicatie de volgende richtafstanden: 100 meter geur, 30 meter stof, 30 meter geluid en 0 meter gevaar.

Door het saneren van de intensieve veehouderij en het planologisch niet meer mogelijk maken ter plaatse een nieuwe intensieve veehouderij op te richten, vervalt deze functie. De nieuwe activiteit binnen het agrarisch bouwvlak is te scharen onder de functie 'Akkerbouw en fruitteelt'. Deze functie valt op basis van de VNG publicatie onder categorie 2, waarvoor de volgende richtafstanden gelden: 10 meter geur, 10 meter stof, 30 meter geluid en 10 meter gevaar. De afstand tussen de uiterste grens van het bedrijf (zijnde het (nieuwe) bouwvlak) en de bestaande bouwvlakken van omliggende functies waarbinnen de bedrijfswoningen gesitueerd zijn en waarbinnen de uiterste situering van de gevels van de bedrijfswoningen kan plaatsvinden bedraagt meer dan 30 meter. Aan de gestelde richtafstanden wordt in de nieuwe situatie voldaan. Dit betekent dat de activiteiten van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw straks geen nadelige effecten hebben op het positieve woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies.

Bestaande activiteiten richting het plangebied

Er dient aangetoond te worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat door omliggende milieubelastende bedrijven of inrichtingen voor de plekken binnen het plangebied waar milieugevoelige functies zullen worden ontplooid. Dit betreft uitsluitend de westelijke zijde van het plangebied, waar beide bedrijfswoningen zullen worden behouden en huisvesting van arbeidsmigranten zal worden gerealiseerd. De plek van deze milieugevoelige functies ligt vast doordat enerzijds het bestaande bedrijfswoningen betreffen en anderzijds door het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' op de plek waar uitsluitend huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich uitsluitend andere agrarische bedrijven, waaronder ook (intensieve) veehouderijen. Dit betreffen de volgende bedrijven:

- Broksteeg 4, grondgebonden veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 260 meter;
- Kerkweg 1, intensieve veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 330 meter;
- Middelstraat 7, intensieve veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 350 meter;
- Broksteeg 2, champignonkwekerij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 380 meter;
- Broksteeg 5, intensieve veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 420 meter;
- Middelstraat 5, intensieve veehouderij, afstand bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten tot dit bouwvlak 500 meter.

Voor een grondgebonden veehouderij (Fokken en houden van rundvee en fokken en houden van overige graasdieren) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst minimaal de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden: 100 meter geur, 30 meter stof, 30 meter geluid en 0 meter gevaar. De afstand van de bedrijfswoningen en de huisvesting arbeidsmigranten tot aan het bouwvlak van de nabij gelegen grondgebonden veehouderij bedraagt 260 m.

Voor een intensieve veehouderij (Fokken en houden van rundvee, fokken en houden van varkens, fokken en houden van pluimvee en fokken en houden van overige dieren) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst minimaal de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden: 200 meter geur, 50 meter stof, 50 meter geluid en 10 meter gevaar. De afstand van de bedrijfswoningen en de huisvesting arbeidsmigranten tot aan het bouwvlak van de meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij bedraagt minimaal 330 m.

Voor een champignonkwekerij (Champignonkwekerijen (algemeen)) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst minimaal de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden: 30 meter geur, 10 meter stof, 30 meter geluid en 10 meter gevaar. De afstand van de bedrijfswoningen en de huisvesting arbeidsmigranten tot aan het bouwvlak van de nabij gelegen champignonkwekerij bedraagt 380 m.

Dit betekent dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Ter plaatse van de bedrijfswoningen en huisvesting arbeidsmigranten kan derhalve een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tevens worden omliggende bedrijven niet in hun huidige planologische bedrijfsmogelijkheden beperkt.

5.1.4 Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidsgebouwen);
- Geluidsgevoelige terrein (onder meer woonwagendplaatsen)

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De op te richten agrarische bedrijfsgebouwen zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh. Volgens jurisprudentie betekent dit echter niet dat bij huisvesting voor arbeidsmigranten in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat de logiesgebouwen onder andere nachtverblijf toestaan, is sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven. In het kader van de toepassing van het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' komt daarom ook aan de huisvesting een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe. Een aanvaardbaar verblijfsklimaat in de huisvesting moet gegarandeerd zijn. Dat kan gemotiveerd worden door ook voor dit initiatief aansluiting te zoeken bij het regime van de Wgh. Aansluiting zoekend bij het regime van de Wgh betekent dat ook voor de huisvesting de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh) op de buitengevel geldt.

In het kader van het huisvesten van de arbeidsmigranten is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd om de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen.

De geluidbelasting ten gevolge van de Broksteeg bedraagt maximaal 37 dB, inclusief aftrek artikel 110g. De geluidbelasting ten gevolge van de Rietbroekstraat bedraagt maximaal 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g. Deze geluidbelastingen liggen onder de voorkeursgrenswaarde. De Wgh legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het huisvesten van arbeidsmigranten ter plaatse. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als "zeer goed" tot "goed". Het woon- en leefklimaat wordt ter plaatse van de logiesgebouwen als acceptabel aangemerkt.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in

⁴ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Broksteeg 1-3 Schaijk, 11 mei 2021, referentie: 20210373.v01

betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

De Regeling NIBM van het Ministerie van VROM stelt regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- a. akker- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt
- b. inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw
- c. permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen
- d. permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare (3% criterium)
- e. kinderboerderijen

Er wordt in dit geval een akker- of tuinbouwbedrijf met open grondteelt op de locatie gevestigd. Ongeacht de omvang draagt een dergelijke inrichting NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	855
Aandeel vrachtverkeer	34,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	2,41
PM ₁₀ in µg/m ³	0,34
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Woningbouw draagt daarnaast pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden (als er sprake is van één ontsluitingsweg). Het initiatief voorziet mede in de realisatie van twee logiesgebouwen met daarin in totaal 136 woonunits voor de huisvesting van 204 arbeidsmigranten. Navolgend wordt derhalve uitgegaan van 136 wooneenheden. Analoog hieraan kan gesteld worden dat ook dit deel van het initiatief ruimschoots onder de norm van 1.500 woningen blijft.

De verkeersbewegingen van en naar de nieuwe locatie hebben op basis van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een geringe invloed op de luchtkwaliteit. Dit is bepaald aan de hand van 855 mvt/etmaal, waarvan 34% zwaar verkeer betreft (gebaseerd op de variantenstudie ontsluiting nieuwe locatie, zie paragraaf 5.6). Deze verkeersbewegingen dragen IBM bij aan de luchtverontreiniging wat betreft NO₂, NIBM wat betreft PM₁₀.

Het effect van het vestigen van het tuinbouwbedrijf binnen het plangebied op de luchtkwaliteit is daarom bepaald aan de hand van een luchtkwaliteitsonderzoek⁵. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de invloed op de luchtkwaliteit toch niet in betekende mate (NIBM) is. Daarnaast wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Door het saneren van de intensieve veehouderij verdwijnt de uitstoot van het vee (32.840 gram PM₁₀/jaar). Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de vestiging van het bedrijf en de daarmee gepaard gaande huisvesting van arbeidsmigranten. Rondom de locatie bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 11,4 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 18,2 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 14,9 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse derhalve voldoende.

Effect omliggende agrarische bedrijven

Indien een inrichting PM₁₀ en / of NO₂ emitteert, is het noodzakelijk dat de bijdrage van deze inrichting aan de achtergrondniveaus inzichtelijk wordt gemaakt om aan te tonen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Emissies van overige stoffen, waaraan volgens de Wet luchtkwaliteit getoetst moet worden, zijn verwaarloosbaar en leiden niet tot overschrijdingen van de grenswaarden zoals opgenomen in de wet. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Broksteeg 4, melkrundvee
- Kerkweg 1, vleeskuikens
- Middelstraat 7, zeugen en vleesvarkens
- Broksteeg 5, vleesvarkens
- Middelstraat 5, vleesvarkens

⁵ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek luchtkwaliteit Broksteeg 1-3 Schaijk, 11 mei 2021, referentie: 20210375.v01

Met behulp van het rekenprogramma "ISL3a" (zie bijlage I) is een berekening gemaakt van het effect van deze veehouderijen op het plangebied.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Broksteeg 4		Kerkweg I		Middelstraat 7		Broksteeg 5		Middelstraat 5	
			Conc	Dgn	Conc	Dgn	Conc	Dgn	Conc	Dgn	Conc	Dgn
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173000	418296	18,7	6,6	19,2	7,0	18,7	6,6	18,7	6,8	18,7	6,6
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173026	418323	18,7	6,6	19,2	7,1	18,7	6,6	18,7	6,8	18,7	6,6
Hoek 1 arbeidsmigranten	172942	418368	18,2	6,4	18,5	6,5	18,2	6,4	18,2	6,5	18,2	6,4
Hoek 2 arbeidsmigranten	173015	418409	18,7	6,6	19,1	7,0	18,7	6,6	18,7	6,8	18,7	6,6
Hoek 3 arbeidsmigranten	172927	418580	18,2	6,4	18,5	6,5	18,2	6,4	18,2	6,5	18,2	6,4
Hoek 4 arbeidsmigranten	172871	418545	18,2	6,4	18,4	6,5	18,2	6,5	18,2	6,5	18,2	6,4
Fase I 1	173193	418472	18,7	6,7	19,3	7,2	18,7	6,6	18,8	6,8	18,7	6,6
Fase I 2	173080	418666	18,7	6,6	19,0	7,0	18,7	6,6	18,8	6,7	18,7	6,6
Fase 2 1	173224	418566	18,7	6,6	19,2	7,2	18,7	6,6	18,9	7,0	18,7	6,6
Fase 2 2	173150	418698	18,7	6,6	19,0	7,1	18,7	6,6	18,9	6,8	18,7	6,6

Deze waarden zijn inclusief een zeezoutcorrectie, welke voor deze omgeving is gesteld op $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en 2 overschrijdingsdagen. De concentratie zoals deze uit de berekening komt moet zodoende aangepast worden middels aftrekken van deze zeezoutcorrectie. De fijnstof norm is maximaal $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ exclusief zeezout en het aantal overschrijdingsdagen op jaarbasis betreft maximaal 35 dagen.

De fijnstof belasting binnen het plangebied komt uit op maximaal $19,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt derhalve voldaan aan de norm. Het aantal overschrijdingsdagen komt uit op maximaal 7,2 dagen exclusief zeezoutcorrectie, 5,2 dagen inclusief zeezoutcorrectie. Ook aan deze norm wordt voldaan.

Binnen het plangebied is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof afkomstig van veehouderijen.

5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De bedrijfswoningen en logiesgebouwen voor huisvesting van arbeidsmigranten betreffen derhalve geurgevoelig objecten. Echter kunnen ook bedrijfsgebouwen waar mensen verblijven aangemerkt worden als geurgevoelig object. In dat kader is het hele plangebied beschouwd als geurgevoelig object.

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de "Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd" en de "Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd" vastgesteld. De laatste aanpassing van deze geurverordening is vastgesteld op 12 maart 2015.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Goed woon- en leefklimaat

Geurgevoelige objecten worden in 5 typen (a t/m e) met verschillende beschermingsniveaus onderscheiden:

- a. Ruimte voor Ruimtelijke woning (en soortgelijke geurgevoelige objecten):
 - gebouwd na 19 maart 2000,
 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij,
 - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, en
 - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt.
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij.
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij.
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij.
- e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen.

De, buiten de twee te handhaven bedrijfswoningen (welke onder type c vallen), te realiseren geurgevoelige objecten vallen onder type a. De geurgevoelige objecten in dit geval betreffen de logiesgebouwen voor de arbeidsmigranten. Deze logiesgebouwen worden na 19 maart 2000 gerealiseerd, worden volledig gerealiseerd op de kavel die op 19 maart 2000 tot de huidige veehouderij behoorde (het plangebied behoorde op die datum volledig tot de (huidige) veehouderij, op de (delen) van de percelen welke gelegen zijn buiten het bouwvlak vond toen de productie van voer plaats voor het vee), na de bedrijfsverplaatsing wordt de huidige veehouderij volledig buiten werking gesteld en worden de stallen en andere bedrijfsgebouwen volledig gesloopt.

Type a objecten vallen in de Wgv onder artikel 14 (vaste afstanden). De afstand tussen geurgevoelige objecten en een veehouderij dient in dit geval dan 50 meter te bedragen, vanwege de ligging buiten de bebouwde kom. De afstand van deze percelen tot omliggende veehouderijen bedraagt (ruimschoots) meer dan 50 meter. Op deze percelen kan derhalve een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Middels het programma "V-stacks" gebied is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
Broksteeg 1 (bedrijfswoning)	173000	418296	7,7
Broksteeg 3 (bedrijfswoning)	173026	418323	8,0

Hoek 1 arbeidsmigranten	172942	418368	7,4
Hoek 2 arbeidsmigranten	173015	418409	8,7
Hoek 3 arbeidsmigranten	172927	418580	8,9
Hoek 4 arbeidsmigranten	172871	418545	9,5
Fase 1 1	173193	418472	12,7
Fase 1 2	173080	418666	17,0
Fase 2 1	173224	418566	19,1
Fase 2 2	173150	418698	23,6

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 7,7 en 23,6 OU/m³. In de geurverordening is opgenomen dat de achtergrondbelasting maximaal 20 OU/m³ mag bedragen. Voor het meest oostelijke deel van het bouwvlak wordt de norm voor wat betreft achtergrondbelasting overschreden. Op dit deel van het plangebied zijn echter geen geurgevoelige objecten voorzien, maar een tweede bedrijfshal voor de stalling van materieel en fust. Om te waarborgen dat op dit deel van het bouwvlak geen geurgevoelige objecten kunnen worden opgericht, waarbinnen dus geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is aan dit deel van het bouwvlak de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' toegekend.

Effect voor veehouderijen in de omgeving

Naast het aantonen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied eveneens te worden aangetoond dat de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen niet wordt belemmerd door de verplaatsing van het bedrijf.

In het voorgaande is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, het relevant is dat het plangebied op 19 maart 2000 behoorde bij de (huidige) veehouderij. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen binnen het plangebied dient de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter te bedragen. Indien geurgevoelige objecten dichterbij dan 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van een veehouderij kunnen belemmeren. Aangezien voor het eerste deel van het plangebied wordt voldaan aan de gestelde minimale afstand worden omliggende veehouderijen wat dat betreft niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden aangetast.

5.1.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten.

De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
<i>Inrichtingen (Bevi)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Buisleidingen (Bevb)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)</i>	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Beleidsvisie externe veiligheid Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten.

Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

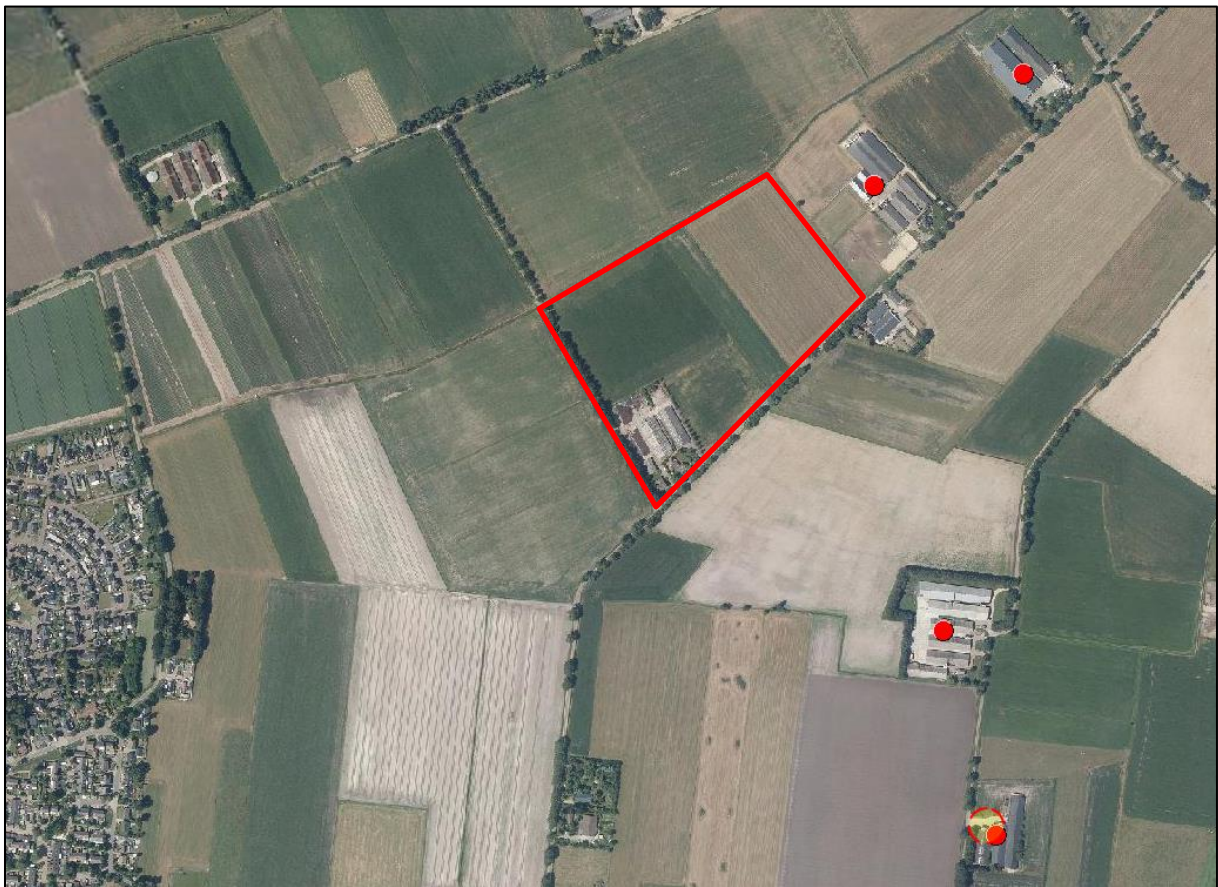
1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is

van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.

4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (www.risicokaart.nl) wordt geconcludeerd dat er slechts twee relevante risico's in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Dit betreffen in beide gevallen de aanwezigheid van propaantanks met een inhoud van meer dan 13 m³ op de locatie Middelstraat 7 en Kerkweg 1. Door deze propaantanks betreffen het Bevi-bedrijven. De 100% letaliteitsgrens ligt op circa 45 meter voor dergelijke propaantanks. De propaantanks bevinden zich op een afstand van circa 500 meter van het plangebied.



Afbeelding 18. Uitsnede risicokaart

Bij het vullen van deze propaantanks, wat minder vaak gebeurt dan 5x per jaar, geldt een veiligheidsafstand van 15 meter. Door de grote onderlinge afstand wordt ook aan deze veiligheidsafstand voldaan. Het propaan wordt via een vrachtwagen aangevoerd over de weg. Vervoer van propaan over de weg heeft een invloedsgebied van 355 meter (op basis van Handleiding Risicoanalyse Transport). Het gedeelte van de Broksteeg waarover propaan kan worden vervoerd ligt op circa 245 meter van het bouwvlak af. Daarmee ligt het invloedsgebied van vervoer van propaan over het bouwvlak. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van dit gedeelte van de weg af ligt kan, volgens artikel 7 van het Bevt, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario BLEVE.

- Bestrijdbaarheid
De bestrijdbaarheid moet op twee aspecten worden beoordeeld:
 - Is het rampscenario te bestrijden

- Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren.

Gezien de afstand tussen het plangebied en de weg waarover propaan kan worden vervoerd is enkel het explosiescenario relevant en nader beschouwd.

Bij transport en opslag van brandbare gassen / vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwag en lek raakt en hierbij tot ontploffing komt. Door de ontploffing ontstaat een drukgolf die schade kan veroorzaken aan constructies van gebouwen en onderdelen daarvan. In de onmiddellijke nabijheid kan tevens brand ontstaan door het ontbranden van de vloeistof of gas. Bij een explosiescenario zit er nagenoeg geen tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen.

Bronbestrijding bij een lekkende tankwag en is mogelijk door de tankwag nat te houden en/of schuim te gebruiken. Hierdoor wordt de kans op ontbranding verminderd bij verder open scheuren van de tank.

De brandweer kan tevens proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de druk van de tankwag en te verminderen door leeg te pompen in een andere tankwag en. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding niet mogelijk zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de brandwonden en andere letselschade te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie.

De opkomsttijd van de brandweer bedraagt naar schatting 10 minuten. Daarmee wordt voldaan aan de zorgnorm voor nieuwe situaties (12 minuten).

- Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheid voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen bestaan uit schuilen en ontvluchten. Binnen het plangebied zijn geen functies bedoeld voor groepen niet-zelfredzame personen opgenomen.

Het plangebied wordt via de bestaande wegenstructuur (Broksteeg en Rietbroekstraat) goed ontsloten, waardoor het gebied goed te ontvluchten is.

Van belang is dat bewoners in geval van een incident tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door mobiele alarmering via NL-Alert.

Door actief te communiceren over risico's zal de zelfredzaamheid namelijk worden vergroot. Op dit moment vindt communicatie plaats via de risicokaart. Daarnaast vindt op verzoek gebiedsgerichte risicocommunicatie plaats. De aanwezige personen worden niet gezien als verminderd zelfredzaam. Op het bedrijf zal op enkele plekken informatie worden opgehangen met hoe te handelen in het geval van alarmering door een ongeval met een tankwag en op de Broksteeg.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.2 Water

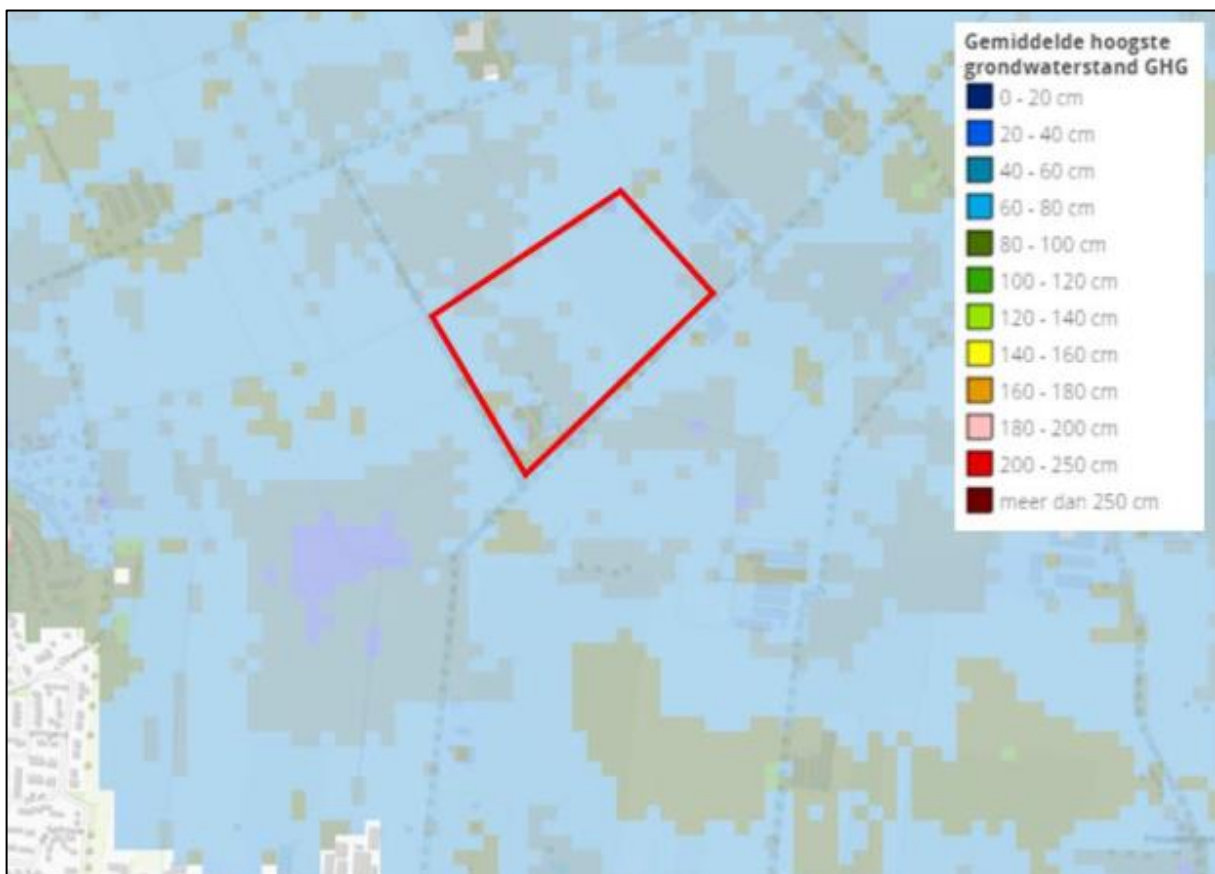
In het kader van de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf naar het plangebied is een waterhuishoudkundig plan⁶ opgesteld. Het doel van het waterhuishoudkundig plan is om de uitgangspunten voor het toekomstig waterbeheer op de nieuwe locatie vast te leggen. Daarnaast is het doel om de effecten van de aanleg en het gebruik in beeld te brengen. Dit waterhuishoudkundig plan:

- Maakt inzichtelijk hoe het huidige watersysteem functioneert;
- Geeft aan wat de uitgangspunten zijn voor het watersysteem;
- Maakt duidelijk hoe de ontwikkelingen in het watersysteem binnen het ontwerp past;
- Maakt duidelijk welk effect het initiatief heeft op het oppervlakte- en grondwater.

5.2.1 Huidige situatie watersysteem

Het plangebied ligt tussen twee A-watergangen. Deze watergangen stromen vanuit bebouwde kom van Schaijk in noordoostelijke richting, richting de Munsche Wetering. Beide watergangen zijn vrij afwaterend en hebben geen vast peil.

Binnen het plangebied liggen ook twee B-watergangen, die verbonden zijn met de twee A-watergangen. Voor het gereed maken van de locatie voor de vestiging van het tuinbouwbedrijf worden deze watergangen gedempt. Voor het dempen van de watergangen is een watervergunning nodig vanuit het Waterschap Aa en Maas.



Afbeelding 19. Berekende GHG (Waterschap Aa en Maas)

De stromingsrichting van het freatisch grondwater is globaal noordnoordoost gericht. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied van een waterpompstation.

⁶ RoyalHaskoning DHV, Waterhuishoudkundig plan Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. Broksteeg 1-3 Schaijk, 30 april 2021, referentie: BH6785WATRP2103121528

Ten tijde van de uitgevoerde bodemonderzoeken (zie paragraaf 5.1.2) zijn ook de grondwaterstanden ter plaatse bepaald. De grondwaterstand in juli 2020 bedroeg destijds 0,8 tot 1,2 meter beneden maaiveld. Dit betreffen echter momentmetingen tijdens een droge zomer en zijn daarmee niet representatief. Wel geven deze waardes een beeld van de GLG.

De GHG is af te leiden van algemene kaarten van het waterschap. De berekende GHG zit voor het grootste gedeelte op 60 tot 80 cm beneden maaiveld.

Er is onderzoek verricht naar de doorlatendheid van de bodem⁷. Uit vier proeven is gebleken dat de bodem uit zand bestaat en goed doorlatend is (k-waarde van 1,1 tot 2,1). Bij het boren tot 2,5 – 3,0 meter beneden maaiveld zijn geen slecht doorlatende lagen gevonden.

5.2.2 Nieuwe situatie

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door het graven van hemelwaterbuffers of het aanleggen van wadi's.

Op welke wijze een ontwikkeling met een toename aan verharding wordt ingepast, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Op grond van een integrale afweging, waarbij aspecten als oppervlak verharding, bodemgesteldheid, grondgebruik, huidig functioneren (aanliggend) watersysteem worden meegenomen, komen aanvrager en waterschap tot een optimale inpassing van de ontwikkeling in het bestaande watersysteem

Wateroverlast door versneld afvoeren (3) van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur van het waterschap uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden (1) aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt (2). Het gaat hier dan om een voorziening die ervoor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

Met de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf wordt het maaiveld van het gehele plangebied met 50 cm verhoogd.

Het is de bedoeling om wat betreft waterhuishouding in het plangebied een duidelijke grens te maken tussen de logiesgebouwen en bedrijfswoning aan de ene zijde en de bedrijfsbebouwing aan de andere zijde. Dit houdt in dat de logiesgebouwen afwateren naar een wadi ten westen van de logiesgebouwen. De bedrijfsbebouwing watert af richting het oosten van het plangebied waar infiltratievijvers worden aangelegd.

Binnen het plangebied is het niet mogelijk om te compenseren voor het infiltreren van hemelwater. De GHG staat hiervoor te hoog aan maaiveld.

⁷ Van Oort Bodemonderzoek, Infiltratieonderzoek (bepaling k-waarde) Broksteeg 1-3 te Schaijk, juli 2020, projectnummer: BSG.31 | 620

Het tuinbouwbedrijf is voornemens om water te hergebruiken, alleen een concrete uitwerking hiervoor is nog niet gedaan. Om deze reden zijn hieronder alleen de voorwaarden genoemd die gelden voor het hergebruik van water. De voorwaarden zijn afkomstig van de Keur en gaan over Pot en Containersteelt (PCT). De voorwaarden zijn:

- De eerste 50 m³/ha is vuil en moet op grond van het ActiviteitenBesluit (AB) worden opgevangen (vanaf 50 m³/ha wordt schoon verondersteld) en altijd beschikbaar zijn.
- Daarnaast moet op grond van het AB 500 m³/ha worden opgevangen voor gietwatergebruik. Hiervan mag 450 m³/ha (500 – 50) naar keuze óf gecombineerd worden met de HNO-buffer (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) óf gecombineerd worden met de vuilwaterbuffer (50 m³/ha)
- Op de HNO-buffer mag 50 m³/ha in mindering worden gebracht.

Voor iedere hectare toegenomen verhard oppervlakte moet er 600 m³ aan water worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd. Dit vertraagd afvoeren mag met maximaal 2 l/s/ha. De benodigde capaciteit ligt tussen de kruinhoogte van de nood-overloopconstructie en de bodem van de voorziening. Indien de bodem van de voorziening lager ligt dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), dan geldt de GHG als ondergrens. Een vloeiëtdichte berging mag wel (deels) onder de GHG liggen. Daarnaast moet een nood-overloopconstructie aanwezig zijn.

De totale toename verhard oppervlakte is 57458 m² (5,7 ha). Hiervan is 17.507 m² gelegen in het westelijk deel en 39.951 m² in het oostelijk deel.

Compensatieplicht is 600 m³ per toegenomen hectare verhard oppervlak. De totale compensatieplicht is 3447 m³. Hiervan is 1.080 m³ in het westelijk deel en 2.397 m³ in het oostelijk deel.

5.2.3 Realisatie wateropgave

Hergebruik en infiltratie niet van toepassing

Infiltratie is niet mogelijk vanwege het hoge grondwater (+- 0,6 m-mv). Hierdoor is geen ruimte om te infiltreren. Dit geldt ook na ophoging van het maaiveld met 0,5 meter. De GHG ligt dan op 1,10 meter beneden maaiveld. Het hergebruik van water is (nog) niet aan de orde en is daarom niet meegenomen in deze wateropgave.

Water bergen en vertraagd afvoeren is mogelijk

De GHG is hoog, na ophoging van het maaiveld ligt deze op 1,10 m beneden maaiveld. Dit houdt in dat er geen diepe berging gemaakt kan worden. Om een drainerende werking te voorkomen van de wadi en de infiltratievijvers is het wenselijk dat de bodemhoogte boven de GHG komt te liggen. De bodemhoogte komt op 1 meter beneden maaiveld te liggen.

Het westelijk deel moet 1.080 m³ bergen. Als de wadi een diepte krijgt van 1 meter beneden maaiveld moet de wadi minimaal 1080 m² in beslag nemen. Hierbij is geen rekening gehouden met taluds. Ten westen van de logiesgebouwen is plaats genoeg voor een wadi (circa 5000 m²).

Het oostelijk deel moet 2.397 m³ bergen. Als de vijvers een diepte krijgen van 1 meter beneden maaiveld moeten de vijvers minimaal 2.397 m² in beslag nemen. Hierbij is geen rekening gehouden met taluds.

De wadi en vijvers zorgen voor de berging van het hemelwater en zorgen voor een vertraagde afvoer richting het oppervlaktewater. De wadi en vijvers moeten onderhouden worden, zodat de benodigde berging gewaarborgd blijft en de afvoer niet verstopt raakt.

5.2.4 Reactie waterschap

PM

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Brabant Water bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen. Eveneens zijn er geen straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

5.4 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen; Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan deze natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Rijntakken op een afstand van circa 14,5 km van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van meer dan 15,2 km zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden redelijkerwijs uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend. Het effect van het vestigen van het tuinbouwbedrijf binnen het plangebied voor wat stikstofdepositie is daarom bepaald aan de hand van een onderzoek stikstofdepositie⁸.

In het onderzoek is de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van rekenpunten op 4,9 km van de stikstofbronnen (in alle windrichtingen) berekend. Uit de berekening blijkt dat door het initiatief sprake is van een afnemende stikstofdepositie ter plaatse van zowel de eigen rekenpunten als de voor stikstof gevoelige habitattypen binnen Natura2000-gebieden. De dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura2000-gebieden liggen op ongeveer 14,5 km van het plangebied en zijn gelegen binnen het Natura2000-gebied Rijntakken. Omdat op 4,9 km afstand sprake is van een afnemende stikstofdepositie is ook ter plaatse van de Natura2000-gebieden sprake van een afnemende stikstofdepositie.

Het initiatief leidt derhalve niet tot verzuring of vermesting van Natura2000-gebieden.

⁸ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek stikstofdepositie Broksteeg 1-3 Schaijk, 5 juli 2021, referentie: 20210374.v02

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden, zo ook Natuurnetwerk Brabant.

Op circa 550 meter ten noorden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 19. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

Flora en fauna

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de sloop van de bestaande bebouwing hierop te onderzoeken is een quickscan flora en fauna⁹ uitgevoerd. Binnen het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;

⁹ Buro Maerlant, Ecologische quickscan Schaijk Broksteeg 1-3, 18 september 2020

- Vooralsnog onduidelijke functie van de te slopen werktuigenloods waarin enkele sporen van de kerkuil zijn aangetroffen;
- Algemene broedvogels, inclusief eventueel aanwezige weidevogels (niet jaarrond beschermd).

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen geen negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Tevens is het noodzakelijk vast te stellen wat de precieze functie van de werktuigenloods voor de kerkuil is. Na uitvoer van het nader onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in het plangebied aanwezig kunnen zijn, dient rekening te worden gehouden met de broedperiode van vogels algemeen, inclusief weidevogels. Werkzaamheden als sloop, het verwijderen van beplantingen en grondverzet algemeen wordt bij voorkeur uitgevoerd vóór half februari en ná half augustus. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk op een ander moment te werken. Het verstoren van broedende vogels (dat leidt tot het permanent verlaten van een nest) is conform de Wnb niet toegestaan.

Nader onderzoek¹⁰ is uitgevoerd naar het voorkomen van o.a. vleermuizen en een kerkuil binnen het plangebied.

Vleermuizen

Middels het seizoensbrede onderzoek is een goed beeld ontstaan over de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing.

In het plangebied zelf zijn geen verblijfplaatsen of andere belangrijke functies aangetroffen. De aaneengesloten en verspreid staande laanbeplantingen in de omgeving hebben een functie als jachtgebied en vliegroute voor een relatief klein aantal gewone dwergvleermuizen. Omdat deze structuren aanwezig zijn in een verder open omgeving is echter sprake van een belangrijke functie. De ingrepen zijn beperkt tot het plangebied zelf met behoud van deze elementen. Daarnaast voorziet het plan in versterking van groenelementen aan de randen. Effecten op de functie als vliegroute en foerageergebied zijn dan ook niet aan de orde.

Kleine marters

In het plangebied zijn geen kleinere marters aangetroffen. De lage verwachting uit de eerder uitgevoerde quickscan is dan ook terecht gesteld. Door het vrij intensieve onderzoek is de afwezigheid met zekerheid aangetoond.

Kerkuil

Een te slopen loods heeft een functie als roestplaats voor de kerkuil. Er is blijkens het onderzoek geen sprake van jaarrond permanent gebruik. Ook tijdelijke verblijfplaatsen zijn beschermd krachtens de Wnb. Doordat in het plangebied een schuur blijft behouden en in deze schuur een kerkuilen nestkast is geplaatst is er reeds een goed alternatief geboden en worden effecten voorkomen. Ten behoeve van de ingrepen dient een mitigatieplan te worden opgesteld met een gerichte aanpak tijdens de uitvoer om effecten te voorkomen.

In de nieuwe situatie dient een nieuwe permanente voorziening te worden getroffen óf een vergelijkbaar alternatief in de nabije omgeving. In het mitigatieplan dient dit te worden uitgewerkt. Met een juiste aanpak worden effecten voorkomen en is geen sprake van overtreding van de Wnb doordat sprake is van behoud van functionaliteit.

Geadviseerd wordt voorafgaand aan de ingrepen een mitigatieplan op te stellen met in detail de te nemen beschermende maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop. Indien gehandeld wordt conform dit mitigatieplan worden effecten

¹⁰ Buro Maerlant, Nader onderzoek natuur Schaijk Broksteeg 1-3, 22 december 2021

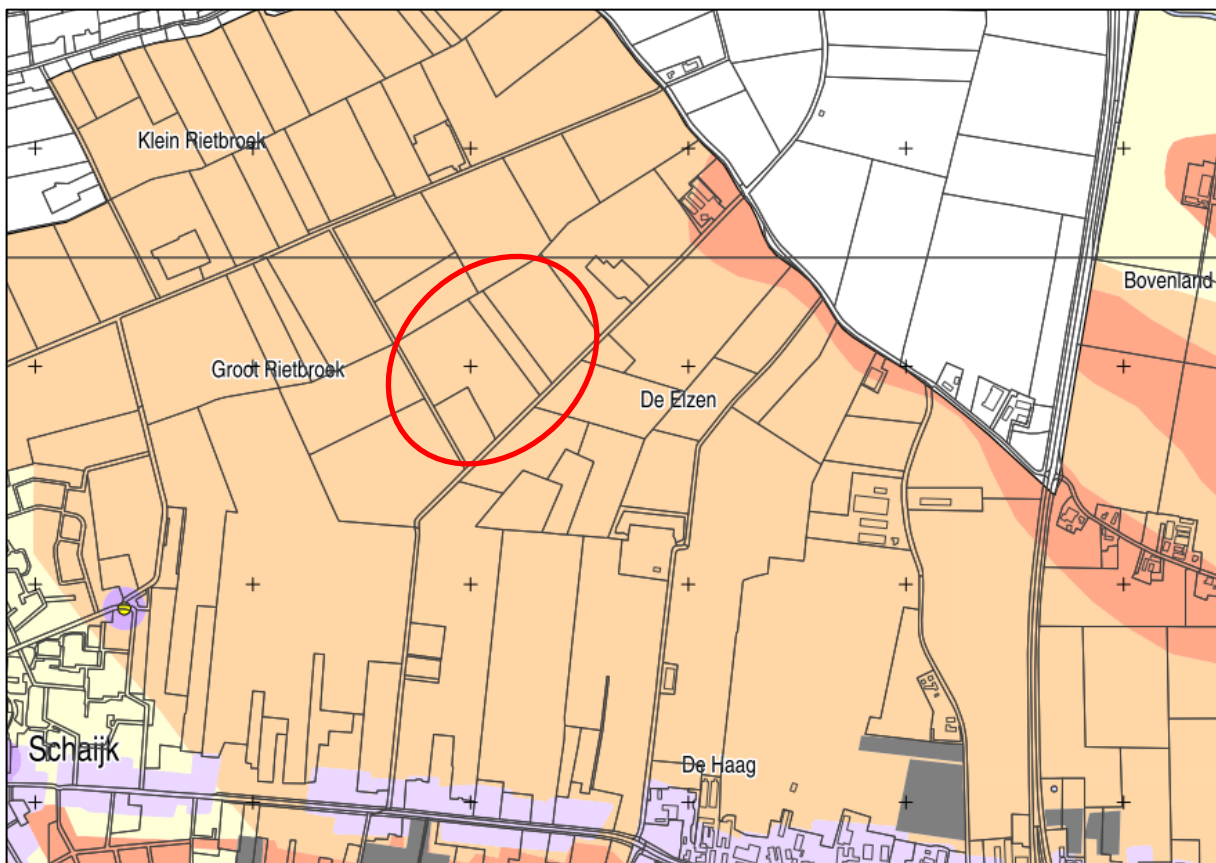
voorkomen. De provincie Noord-Brabant stelt, dat als effecten kunnen worden voorkomen, voor het tijdelijk wegnemen van verblijfplaatsen geen ontheffing benodigd is (mitigatieplan). De volgende maatregelen en voorzieningen dienen te worden uitgewerkt, waarbij het kennisdocument kerkuil van BIJ12 richting kan geven en deels maatwerk benodigd is:

- Het tijdig (uiterlijk april) aanbieden van een alternatief voorafgaand aan de sloop (reeds uitgevoerd).
- Zoveel mogelijk behoud van groenelementen en ruimte op het erf, tot aan de realisatie.
- Afscherming van de werkzaamheden (sloop en grondwerk) nabij het erf en de te behouden schuur middels bouwhekken met donkere folie.
- In de nieuwbouw een permanente voorziening te treffen en deze minimaal één seizoen aanwezig te laten zijn met de vooralsnog te behouden roestplaats.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Samen met de gemeenten Sint Anthonis, Mill, Sint Hubert en Grave heeft de gemeente Landerd haar archeologiebeleid verankerd in het rapport “Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert, Grave en Landerd”.



Afbeelding 20. Uitsnede archeologische beleidskaart

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Het gemeentelijk archeologiebeleid en de archeologische beleidskaart is uiteindelijk verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de hoge archeologische verwachting is het volledige plangebied bestemd als 'Waarde – Archeologie 4' en geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Een archeologisch onderzoek¹¹ heeft voor het plangebied plaatsgevonden.

De bodem in het plangebied bestaat zwak tot sterk lemig zand. Daarbij is er een onderscheid tussen de donkere bovengrond (A-horizont: bouwvoor), die uit zwak lemig matig fijn en humeus dekzand bestaat, en de ondergrond (C-horizont: het substraat zonder of met nauwelijks bodemvorming), die overwegend uit zwak lemig matig grof rivierzand met klein grind bestaat. Vanaf circa 50 cm is de bodem vochtig en vanaf circa 100 cm nat.

In het plangebied bevinden zich geen archeologische vindplaatsen. Eromheen (straal circa 1 km) zijn er ook geen vindplaatsen. Sinds oudsher (vanaf het kadastrale minuutplan uit de periode 1811-1832) maakt het plangebied deel uit van een nat en extensief gebruikt landbouwgebied (vooral grasland), zonder bebouwing). In 1989 verschijnt de huidige bebouwing in de zuidwesthoek van het plangebied. Deze bebouwing en de omliggende akkers zullen voor enige bodemverstoring hebben gezorgd.

Met betrekking tot jager-verzamelaars, zijn er (zoals in het zuidwesten werd verwacht) geen resten van een dekzandkop gevonden, waardoor er geen sprake is van een voor deze samenlevingen typische gradiëntzone. De archeologische middelhoge verwachting voor resten van jager-verzamelaars kan derhalve bijgesteld worden naar laag. Met betrekking tot landbouwers, kan de middelhoge verwachting bijgesteld worden naar laag. Er is immers geen bewijs gevonden voor de aanwezigheid van een (vruchtbaar) kleidek, en de leemarme vochtige tot natte bodem is nogal ongeschikt voor (pre)historische landbouw.

Omdat er in het plangebied geen archeologische resten worden verwacht, wordt verder archeologisch onderzoek niet zinvol geacht.

De gemeente volgt de uitkomsten van het archeologisch onderzoek en concludeert dat het gehele plangebied kan worden vrijgegeven. Het aspect archeologie speelt dus geen rol meer binnen het plangebied. In onderhavig bestemmingsplan is daarom geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen voor het plangebied.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in de regio Maaskant. De regio Maaskant maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een brede dekzandrug die de overgang met het Brabant van het zand markeert. De oude dorpen en steden in de regio liggen op de oeverwallen en donken en op de flanken van de dekzandrug in het zuiden. De laaggelegen komgebieden werden extensief gebruikt. In de middeleeuwen zijn de rivierkleigronden bedijkt. Om de wateroverlast in de komgebieden tegen te gaan zijn grote weteringen aangelegd, zoals de Hertogswetering. Door de aanleg van dijken resteerde minder ruimte voor het water van de Maas en is een complex stelsel van overlaten ontwikkeld. Een deel van het Maaswater stroomde binnendijs door de lage komgebieden naar het westen (de Beerse Maas). De nederzettingen en de oude cultuurgronden werden door dijken tegen overstromingen van de Beerse Maas beschermd. Door verbeteringen in het stroombed van de Maas kon de Beerse Overlaat in 1942 worden gesloten. De komgronden waren vanouds als grasland in gebruik. Vanwege de regelmatige overstromingen was het gebied onbebouwd. Er liggen meerdere eendenkooien. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de komgebieden goed ontwaterd en zijn nieuwe boerderijen gebouwd. Kenmerkend voor de ontwatering van de oostelijke Maaskant is het stelsel van weteringen, sluizen en gemalen bij Gewande. In het westelijke deel van de Maaskant zijn de monding van de Dieze en het Drongelens Kanaal opvallende elementen. Zij vormen met de vele kunstwerken een illustratie van de strijd tegen het water. De open rivierkleipolders worden geflankeerd door oeverwallen en donken. Het grondgebruik op deze hogere delen is gevarieerder dan in de polders. Het landschap vormt door de bebouwing en opgaande begroeiing een groot contrast met de open kleipolders. In de oostelijke Maaskant wordt de overgang met de dekzandrug gemarkeerd door de lintbebouwing van Kruisstraat, Heeseind en Geffen. De westelijke Maaskant wordt

¹¹ RAAP, Een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek plangebied Broksteeg 1-3 te Schaijk, 15 juni 2020, projectcode: SCHBR

scherp begrensd door het Drongelens Kanaal. Binnen de overstromingsvlakte van de westelijke Maaskant -Gement, Baardwijkse Overlaat, polder Bokhoven en Vlijmen- ligt het omdijkte Eiland van Heusden. Deze zandopduiking te midden van de overstromingsvlakte is een landbouwkundig intensief gebruikt gebied (tuinbouw). In het gebied liggen verdedigingswerken uit verschillende perioden. Vestingsteden als Heusden, 's-Hertogenbosch, Ravenstein en Grave worden er aangetroffen. Ten noorden van 's-Hertogenbosch liggen diverse forten, inundatiegebieden en sluisen. De verdedigingswerken maakten deel uit van de Zuiderwaterlinie. Bij Grave staan diverse kazematten van de Peel-Raamstelling en de Maaslinie. De buitendijkse gebieden zijn grotendeels als landbouwgrond in gebruik, maar de uiterwaarden worden steeds belangrijker voor natuurontwikkeling en recreatie. De afwisseling van open en meer besloten gebieden is ook nu nog kenmerkend voor het landschap van de oeverwallen. In de kommen zijn na de landinrichting moderne, grootschalige veehouderij bedrijven ontstaan. Het eiland van Heusden is uitgegroeid tot een relatief sterk verstedelijkt gebied: de ruimten tussen de lintbebouwing zijn grotendeels gevuld met bedrijventerreinen, woonwijken en glastuinbouw. Het contrast met de omliggende open gebieden is daardoor toegenomen, de scherpe begrenzing met dijken is markant. De A59 doorsnijdt dit landschap. Stedelijke ontwikkelingen van 's-Hertogenbosch in de rivierkleipolders tot aan de Maas hebben het gebied van de Maaskant in tweeën verdeeld. Meest recente stedelijke uitbreidingen zijn de Grote Wielen aan de oostkant, in het laagst gelegen deel van de Polder Maaskant, en de woonkastelen van Haverleij aan de westkant van 's-Hertogenbosch.

De strijd tegen het water en de voortdurend terugkerende overstromingen van de Beerse Maas hebben de inrichting en het gebruik van het gebied bepaald. De regio heeft een grote cultuurhistorische betekenis doordat de strijd tegen het water zich nog zo goed in het huidige landschap laat herkennen. Daarnaast verlenen de vele verdedigingswerken het gebied een grote cultuurhistorische waarde.

Aan het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend ten aanzien van bebouwing of de groenstructuren op de CHW.

Het initiatief heeft geen effect op cultuurhistorie. Wel kan vermeld worden dat met de landschappelijke inpassing van het plangebied aansluiting is gezocht met de cultuurhistorische karakteristiek van het landschap (zie hoofdstuk 3).

5.6 Verkeer en parkeren

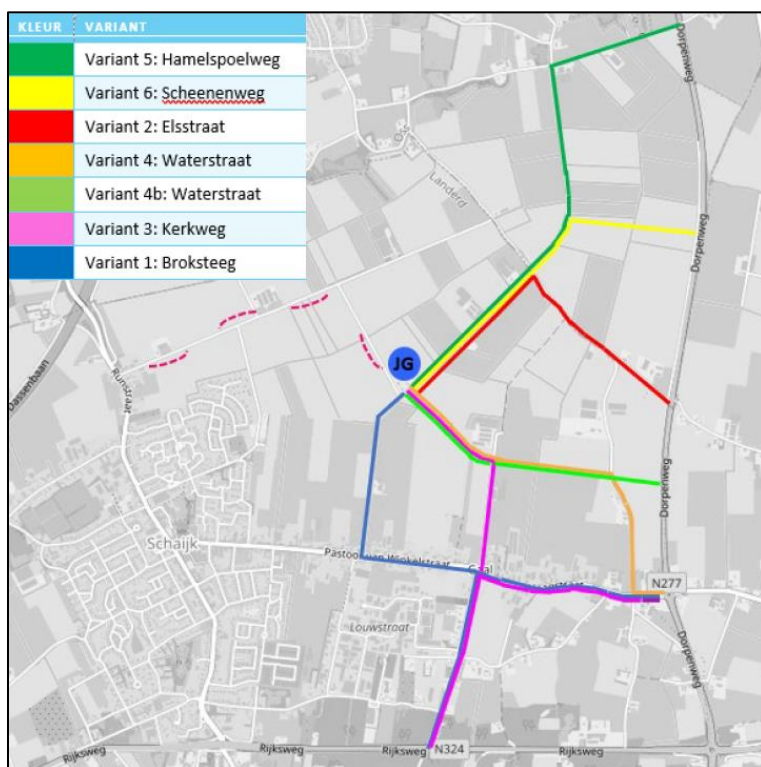
Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar het plangebied en een toename in de parkeerbehoefte. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief sprake is van een goede ontsluiting en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Toename verkeer

De bedrijfsverplaatsing zorgt meer (zwaar) verkeer in de omgeving van het plangebied. De huidige ontsluitingswegen rondom de nieuwe locatie zijn niet ingericht op de hoeveelheid landbouwverkeer en vrachtverkeer. Er is daarom besloten een onafhankelijk verkeerskundige studie¹² te laten uitvoeren naar de beste mogelijkheid tot ontsluiting van het plangebied.

De eerste stap in het onderzoek is om mogelijke ontsluitingsvarianten in kaart te brengen. Mogelijke varianten voor de ontsluiting van de nieuwe locatie zijn in kaart gebracht. Het uitgangspunt bij het in kaart brengen van de varianten is om zo snel mogelijk te ontsluiten naar de provinciale wegen. Dit leidt tot de onderstaande varianten (zie afbeelding 19).

¹² Megaborn, Variantenstudie ontsluiting Jonkergouw verplaatsing Jonkergouw naar Broksteeg 1-3, 12 maart 2021, kenmerk: GLa2001-R01



Afbeelding 21. Alle mogelijke varianten

Varianten zijn afgefallen door uitkomsten van onder andere het overleg met provincie Noord-Brabant. Zij geven aan geen medewerking te verlenen aan geheel nieuwe aansluitingen op de N277. De provincie staat onder voorwaarden wel open voor het opwaarderen van huidige aansluitingen. Tevens is de analyse dat de noordelijk gelegen varianten weinig verkeer aantrekken, waardoor het verkeer alsnog via de bestaande wegen gaat rijden. Met deze informatie blijven de volgende vier varianten over:

1. Broksteeg
2. Broksteeg – Elsstraat
3. Kerkweg
4. Waterstraat

In de afweging van deze varianten zijn de verschillende relevante aspecten meegenomen, zoals bereikbaarheid, verkeersveiligheid, ruimtelijke impact, draagvlak, leefbaarheid/welzijn en kosten.

De variant Broksteeg is van de vier varianten veruit de goedkoopste. Daarnaast geeft de variant de meest directe verbindingen van en naar de belangrijkste bestemmingen van het bedrijf. Deze variant heeft echter een aantal nadelen:

- De variant zorgt voor meer verkeer op de Pastoor van Winkelstraat en de Haagstraat. Zonder aanvullende maatregelen leidt dit mogelijk tot meer geluidsbelasting op de gevel;
- Het draagvlak van variant 1 is beperkt door de mogelijke overlast die de variant met zich meebrengt;
- Er is grondaankoop benodigd bij de aansluiting van de Broksteeg op de Pastoor van Winkelstraat. De grondverwerving leidt mogelijk tot bezwaren die het proces kunnen vertragen of zelfs onmogelijk maken;
- Variant 1 is geen toekomstbestendige oplossing, aangezien de Pastoor van Winkelstraat in de toekomst mogelijk binnen de bebouwde kom komt te liggen. Hiermee zou het bedrijf opnieuw via de bebouwde kom van Schaijk worden ontsloten. Dit is geen wenselijk situatie.

Gezien de bovenstaande nadelen wordt variant 1 niet gezien als een kansrijke variant.

Variant 2 heeft zeer positieve effecten op de leefbaarheid van Schaijk, doordat het verkeer van en naar het bedrijf vooral door landelijk gebied naar de provinciale wegen rijdt. Hierdoor is er weinig tot geen overlast voor omwonenden. Dit leidt

er ook toe dat er in Schaijk veel draagvlak is voor deze variant. Een bijkomend voordeel van deze variant is dat ook andere landbouwgerelateerde bedrijven in de omgeving een betere ontsluiting krijgen.

Een nadeel van variant 2 is dat deze minder direct is voor verkeer naar de N324 en voor verkeer naar het grote aantal percelen ten zuiden van Schaijk. Dit nadeel weegt echter niet op tegen de voordelen die deze variant heeft op de leefbaarheid.

Variant 2 brengt wel de hoogste investeringskosten met zich mee en heeft ruimtelijke een grote impact. In deze variant moeten de meeste bomen worden gekapt en herplant. De landschappelijke inpassing blijft wel gelijk aan de huidige situatie. Ondanks de relatief hoge kosten, wordt variant 2 wel als een kansrijke variant gezien, gezien de positieve effecten op de leefbaarheid en het grote draagvlak.

Variant 3 zorgt net als variant 2 voor goede en directe verbindingen naar de omliggende bestemmingen. Daarnaast gaat deze variant langs minder woningen dan de variant Broksteeg en ontlast deze variant de Pastoor van Winkelstraat. Het nadeel is dat de Haagstraat niet wordt ontlast.

Verkeerskundig is de variant Kerkweg een zeer effectieve variant. Daarnaast liggen de kosten van deze variant lager dan die van variant 2. Ook heeft deze ruimtelijk veel impact, aangezien er veel grondaankopen nodig zijn en er veel bomen moeten worden gekapt en herplant.

Variant wordt verkeerskundig gezien als een kansrijke variant. De variant heeft echter minder draagvlak dan variant 2 en een forse impact op de ruimtelijke omgeving.

Variant 4 ontlast zowel de Pastoor van Winkelstraat en de Haagstraat. Verkeerskundig is deze variant echter niet effectief. De variant is geen directe route naar de belangrijkste bestemmingen. Er zijn veel aanvullende maatregelen (knips) nodig om het verkeer het gewenste gedrag te laten vertonen. Een ander groot nadeel is dat deze variant open landschap doorkruist en er in deze variant de meeste grondaankopen benodigd zijn.

Gezien de grote landschappelijke impact en onvoldoende verkeerskundige effectiviteit, wordt variant 4 niet als een kansrijke variant gezien.

Uit de variantenstudie voor de bedrijfsverplaatsing is gebleken dat variant 2 en 3 het meest effectief zijn, gekeken naar de verschillende thema's. Er is zorgvuldig gekeken naar alle varianten om uiteindelijk te komen tot de keuze voor de meest geschikte variant.

Advies is om de keuze te maken voor variant 2: Broksteeg-Elstraat-N277 op basis van de volgende overwegingen:

- variant 2 ontlast de Pastoor van Winkelstraat en de Haagstraat het meest. Hiermee draagt deze variant het meest bij aan de Leefbaarheid in Schaijk; de route via de Elstraat sluit direct aan op de provinciale weg N277. Hiermee wordt voorkomen dat zwaar verkeer via daarvoor ongeschikte wegen gaat rijden;
- daarnaast is het draagvlak voor een ontsluiting via de Elstraat het grootst, zowel bij bewoners als andere stakeholders.
- Een nadeel van variant 2 is dat de route minder direct is en minder goed aansluit op de gewenste bestemmingen (N324 voor vrachtverkeer, groot aantal landbouwgronden ten zuiden van Schaijk en verkeer van arbeidsmigranten naar het centrum van Schaijk). Dit nadeel weegt niet op tegen de voordelen voor de leefbaarheid van Schaijk;
- Deze variant brengt de meeste investeringskosten met zich mee en scoort daarmee slechter op het onderdeel kosten. Door snellere grondverwerving kan deze variant wel eerder tot rendement komen. In variant 3 leidt de grondverwerving mogelijk tot problemen.

Hoe dit te borgen?

Parkeren

Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen in de nieuwe situatie is bepaald. De gemeente Landerd hanteert voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied een parkeernorm van 1,05 parkeerplaats per 100 m² bvo. Uitgaande van 31.680 m² bvo bedraagt de parkeereis 332,6 parkeerplaatsen. De parkeernorm voor een woonunit

bedraagt 0,7 parkeerplaats per eenheid. Uitgaande van 136 woonunits bedraagt de parkeereis voor de huisvesting arbeidsmigranten 95,2 parkeerplaatsen.

De werkelijke parkeerbehoefte bij het tuinbouwbedrijf zal hoogstwaarschijnlijk lager zal zijn dan volgens de parkeernormen berekend is. De inschatting dat de parkeereis te hoog is voor het bedrijf komt voort uit de ervaringen van initiatiefnemer op de huidige locatie. De huidige locatie aan de Molenaarstraat heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 8.400 m². De nieuwe locatie aan de Broksteeg krijgt een groter oppervlakte (31.680 m²). Als uitgegaan wordt van de ervaringscijfers van de huidige locatie dan moet het aantal voertuigen op de drukste dag (45 personenauto's en busjes) opgehoogd worden met een factor 3,8. In dat geval zijn er op de drukste dag circa 171 personenauto's en busjes. In het geval dat alle personenauto's en busjes van de drukste dag (171 voertuigen) gelijktijdig parkeren en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de huisvesting arbeidsmigranten, in gebruik zijn (95,2), dan bedraagt de totale parkeervraag 266,2 parkeerplaatsen.

Op het terrein worden enkele specifieke locaties ingericht voor parkeren. Tussen de bedrijfswoningen en de logiesgebouwen wordt een parkeerterrein ingericht met 161 parkeerplaatsen. Met name de arbeidsmigranten kunnen hier parkeren. Aan de voorzijde van de bedrijfshal wordt een parkeerterrein ingericht met 68 parkeerplaatsen. Achter de later te realiseren tweede bedrijfshal wordt ten slotte een parkeerterrein ingericht met 112 parkeerplaatsen. In totaliteit worden 341 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte voor personenauto's en busjes.

De inschatting van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens is eveneens gemaakt worden aan de hand van ervaringscijfers van de huidige locatie. In de drukste periode van het jaar brengen dagelijks gemiddeld 16 vrachtwagens een bezoek aan de locatie aan de Molenaarstraat. Als het aantal vrachtwagens evenredig toeneemt met de groei in oppervlakte (van 8.400 naar 31.680 m² bvo) dan gaat het bij de locatie aan de Broksteeg om circa 61 vrachtwagens per dag.

5.7 Gezondheid

5.7.1 Effect veehouderijen

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van 30 april 2018 is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

I. Edotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Broksteeg 5 in Schaijk. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 700 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 162 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) is 400 meter.
- De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen aan de Kerkweg 1 in Schaijk. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 4.013 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 384 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) is 350 meter.

Als gekeken wordt naar de afstanden dan ligt het plangebied buiten de endotoxine risicocontouren van varkenshouderijen. Het plangebied ligt binnen de endotoxine risicocontouren van de pluimveehouderij aan de Kerkweg 1. Voor de bestaande woningen Broksteeg 1 en 3 wordt opgemerkt dat het toetsingskader niet wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Het betreffen beide bestaande (gevoelige) objecten die in de vergunde situatie ook niet voldoen aan de geadviseerde richtafstanden. Het risico voor de volksgezondheid neemt daardoor niet toe. De afstand tussen de op te richten logieseenheden en de pluimveehouderij bedraagt 400 meter, aan deze afstand wordt wel voldaan. Binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2. Emissies

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak (via de bijdrage aan secundair fijnstof) afkomstig van veehouderijen. Gekeken dient te worden of sprake is van een toename van deze emissies.

Onderhavig plan voorziet in het verplaatsen van een tuinbouwbedrijf. Op de nieuwe locatie wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht. Daarnaast worden op deze locatie twee logiesgebouwen opgericht voor het huisvesten van 204 arbeidsmigranten. Het verplaatsen van het bedrijf en het oprichten van nieuwe bebouwing leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

Op grond van de Wet geurhinder veehouderij kan bij een ontwikkeling sprake zijn en blijven van een overbelaste geursituatie. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is of blijft van een overbelaste situatie voor geur (voorground of achtergrond).

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie (zie paragraaf 5.1.5). Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie.

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op de wettelijke aspecten kan ook gekozen worden voor een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. Toetsing vindt dan plaats aan de door de GGD gehanteerde gezondheidskundige advieswaarde. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015). De op grond van het onderzoek van Geelen hierbij behorende geurbelasting is weliswaar niet juridisch houdbaar aangezien dit niet is opgekomen binnen het gemeentelijk beleid. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

De soort landbouwhuisdieren dat wordt gehouden en ook de combinatie van te houden dieren kan van invloed zijn op het eventuele risico voor de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een mogelijk verhoogde infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Indien er sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling dan is advisering vanuit de GGD wenselijk in hoeverre dit voor wat betreft volksgezondheid verantwoord is.

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Daarnaast zijn er geen varkens- en / of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen het plangebied en de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt.

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Blijkens het Bestand Veehouderij Bedrijven (Web-BVB) van de provincie Noord-Brabant worden op de locatie Waterstraat 5 in Schaijk 75 geiten gehouden op een afstand van circa 1 km van het plangebied. Op deze locatie is echter feitelijk een loonbedrijf gevestigd waar geen geiten meer worden gehouden.

Op de locatie Haagstraat 19 in Schaijk, op een afstand van 1,5 km van het plangebied, worden volgens de Wen-BVB in totaal 1.528 geiten gehouden. In 2019 is door de gemeente Landerd een vergunning verleend voor het houden van 1.774 geiten. De gemeente Landerd heeft bij het verlenen van de vergunning Bureau GMV en de afdeling Infectieziektenbestrijding van de GGD Hart voor Brabant gevraagd om de gezondheidsaspecten van deze geitenhouderij in beeld te brengen. Uit het onderzoek van deze partijen kan gesteld worden dat de geitenhouderij voldoet aan de wettelijke eisen, maar ook op vrijwillige basis alles inzet om de besmetting en mogelijke verspreiding van Q-koorts te voorkomen. Hiermee staat in voldoende mate vast dat deze geitenhouderij voldoende positieve maatregelen neemt om de risico's op de volksgezondheid weg te nemen. Een advies van de GGD is derhalve niet noodzakelijk.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen op 1,78 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen (overige) veehouderijen gelegen. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

5.7.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook rekening te worden gehouden met spuitzones ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Hoewel er voor het gebruik en de introductie van gewasbeschermingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt en nabijgelegen gevoelige functies, waaronder woningen.

In de praktijk is een vuistregel ontstaan die aangeeft dat er ten minste een afstand van 50 meter tussen een (fruit)boomkwekerij en een gevoelig object in acht moet worden genomen. Deze afstand van 50 meter rondom (fruit)boomgaarden is een indicatieve afstand. Op basis van specifieke omstandigheden kan gemotiveerd van deze 50 meter worden afgeweken. De afstand tot een (fruit)boomkwekerij wordt bepaald door de driftblootstelling aan de gewasbeschermingsmiddelen. Deze driftblootstelling is afhankelijk van de toxiciteit van het gewasbeschermingsmiddel, de toegepaste spuittechnieken, kale of volle bladsituatie van de (fruit)bomen, een (gedeeltelijke) windhaag rondom het perceel en de overheersende windrichting.

Rondom het plangebied bevinden zich geen (fruit)boomgaarden. Sterker nog, in Schaijk of de directe omgeving bevinden zich geen (fruit)boomkwekerijen. Spuitzones vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

5.7.3 Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op 5,5 km van het plangebied. Met deze grote afstand vormt deze hoogspanningslijn geen belemmering voor het initiatief.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Een bestemmingsplan geeft bestemmingen met de bijbehorende regels. Het bestaat niet alleen uit een tekstdocument, maar ook uit een verbeelding (plankaart). Alle toegelaten functies zijn met een eigen bestemming op de verbeelding opgenomen. Samen met de regels vormt de (digitale en analoge) verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting hoort wel bij het bestemmingsplan, maar is geen onderdeel daarvan: de toelichting is niet juridisch bindend. Dat betekent, dat indien er onverhoopt verschillen zouden bestaan tussen de toelichting en het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding (plankaart) doorslaggevend en bindend zijn en de toelichting niet. De toelichting beschrijft wat de doelstellingen van het bestemmingsplan zijn en hoe de regels van het bestemmingsplan moeten worden geïnterpreteerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar. Van het elektronische document is een papieren versie gemaakt. Bij een onbedoeld verschil tussen de papieren versie en de elektronische versie gaat de laatste voor.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Agrarisch – I' en daarbij tevens voorzien van een bouwvlak met een maatvoeringsaanduiding dat maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan (betreffende de te behouden bedrijfswoningen). Het bouwvlak is echter uitgebreid tot een omvang van 7 ha. Daar tegenover staat dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' van het bouwvlak is verwijderd.

Ter plaatse waar de huisvesting van arbeidsmigranten is voorzien is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' toegekend. Waar op termijn de tweede bedrijfshal is beoogd is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen om te voorkomen dat hier geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd, daar een goed woon- en leefklimaat vanwege een te hoge achtergrondbelasting niet is te garanderen.

Rondom de bestemming 'Agrarisch – I' zijn de gronden bestemd als 'Groen'. Op deze gronden wordt de landschappelijke inpassing van de locatie gerealiseerd.

Ten slotte is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van het volledige plangebied verwijderd nu de gemeente, naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek, het plangebied heeft vrijgegeven.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wvro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Landerd; bestemmingsplan “Buitengebied Landerd”. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven en maken in dit geval de bedrijfsverplaatsing van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw mogelijk.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEGELSEN

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSGEGELSEN

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het kostenverhaal van de gemeente verplicht gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan verzekerd moet zijn. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht voor het verhaal van kosten een exploitatieplan op te stellen en vast te stellen gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, indien er in dat bestemmingsplan een aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt. De plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet als het kostenverhaal anderszins is geregeld, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.

In dit geval wordt er voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, waarbij kosten en eventuele planschade voor rekening en risico komen van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw waardoor kostenverhaal voor de gemeente volledig anderszins is verzekerd. Hierdoor is in onderhavig geval géén plicht tot vaststelling van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

PM

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

PM

Zienswijzen

PM

8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps/inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.